

Anlage 4 zur Magistratsvorlage
Nr.



Integriertes Handlungskonzept
Entwurf ▶
Stand 05.02.2010

 Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorwort des Oberbürgermeisters	4
2. Anlass	5
3. Beteiligung im Erarbeitungsprozess des Integrierten Handlungskonzepts	6
3.1. Koordinierungsteam	6
3.2. Lenkungsgruppe	6
3.3. Forum	7
3.4. Externe Büros	8
3.5. Öffentlichkeit	8
3.5.1. Bürgerversammlungen	9
3.5.2. Newsletter	9
3.5.3. Innenstadtrundgänge	9
3.5.4. Website	9
3.5.5. Bürger-Forum auf der Website	9
3.5.6. Offenbacher Woche	9
3.5.7. Online-Umfrage	10
3.5.8. Aktivitäten der Lokalen Agenda 21	10
3.6. Organisations- und Beteiligungsstruktur des Erarbeitungsprozesses	10
4. Die Innenstadt im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung	12
4.1. Stadtgenese	12
4.1.1. Historische Stadtentwicklung	12
4.1.2. Städtebauliche Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg	13
4.1.3. Jüngere Stadtentwicklung und Planungsgeschichte	14
4.2. Verkehr	16
4.2.1. Handlungsfeld Verkehrskonzept Innenstadt	16
4.2.2. Handlungsfeld Mobilitätsmanagement	16
4.2.3. Handlungsfeld Radverkehrskonzept	16
4.2.4. Handlungsfeld barrierefreie Netze	17
4.2.5. Handlungsfeld Parkraumkonzept	17
4.2.6. Weitere Handlungsfelder,	17
4.3. Soziostrukturelles Profil der Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt	18
4.4. Wirtschaftliche Situation und Zentralität	21
4.5. Image, Außen- und Innenwahrnehmung Offenbachs	23
4.5.1. Rivalität zwischen Offenbach und Frankfurt	23
4.5.2. Offenbach - „Schmuddelkind“ oder „shooting star“?	23
4.5.3. Corporate Design Wettbewerb von Stadt und der HfG	25
4.5.4. „100 Gute Gründe für Offenbach“	25
5. Bestandsanalyse und Entwicklungspotenziale der Innenstadt	26
5.1. Wohnen	26
5.1.1. Wohnbestand in der Innenstadt	27
5.1.2. Nutzergruppen und Wohnformen	27
5.1.3. Nachverdichtungspotenziale für das Wohnen	28
5.1.4. Leitgedanken	29
5.2. Öffentlicher Raum und Stadtgestalt	30
5.2.1. Die Berliner Straße und ihr räumliches Umfeld	31
5.2.2. Die Kaiserstraße	33
5.2.3. Der Kernbereiche der Innenstadt	34
5.2.4. Die Bebauung	36

5.2.5.	Grün- und Erholungsräume in der Innenstadt	37
5.2.6.	Gestaltungsregeln für den öffentlichen Raum	38
5.2.7.	Temporäre Nutzung öffentlicher Räume	38
5.2.8.	Leitgedanken	39
5.3.	Einzelhandel	41
5.3.1.	Einzelhandelsstandort Offenbach	41
5.3.2.	Einzelhandelsstandort Innenstadt	42
5.3.3.	Wechselwirkungen des KOMM mit dem innerstädtischen Einzelhandel	43
5.3.4.	Defizite und Potenziale des Einzelhandels	44
5.3.5.	Leitgedanken	46
5.4.	Gastronomie	47
5.4.1.	Gastronomische Angebote in der Innenstadt	47
5.4.2.	Räumliche Potenziale für die Gastronomie	47
5.4.3.	Leitgedanken	48
5.5.	Kreative Orte / Kulturelles Leben in der Innenstadt	49
5.5.1.	Leitgedanken	51
5.6.	Zusammenfassung / synthetisierte Potenzialkarte	52
5.6.1.	Raumfunktionale Gliederung	52
5.6.2.	Wegeverbindungen	52
5.6.3.	Wichtige Orte	53
6.	(Annäherung an) ein Leitbild für die Innenstadt	54
7.	Städtebaulicher Rahmenplan und Entwicklungsziele	57
7.1.	Programmgebiet, Untersuchungsbereich, INGE-Gebiet	57
7.2.	Entwicklung von Stadtgestalt und Bausubstanz	59
7.2.1.	Baubestand	59
7.2.2.	Bauliche Veränderungen, Sanierung	60
7.2.3.	Gestaltung öffentlicher Raum	60
7.2.4.	Stichwortartige Charakterisierung der innerstädtischen Teilräume	60
7.2.5.	Platzkonzept	61
7.3.	Weitere Entwicklung der Nutzungsgliederung	66
7.3.1.	Einzelhandel	67
7.3.2.	Gastronomie	68
7.3.3.	Sonstige Dienstleistungen	68
7.3.4.	Wohnen	68
7.4.	Drei Szenarien für bauliche Ergänzungen	70
7.4.1.	Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag für die Flächen am Karl-Carstens-Platz	70
7.4.2.	Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag im Umfeld S-Bahn-Haltestelle Marktplatz	73
7.4.3.	Baulückenschließung am Hugentottenplatz	77
8.	Maßnahmen	79
9.	Vorbereitung der Umsetzung	83
10.	Erfolgskontrolle	87

Kartenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Impressum

Anlagen:

Magistratsbeschluss zum Programmaufnahmeantrag

Plakate der Aktion „100 Gute Gründe“

Maßnahmensteckbriefe

1. Vorwort des Oberbürgermeisters

Als ich am 31.10.2008 ins Landeshaus nach Wiesbaden fuhr, um den ersten Bewilligungsbescheid und damit das offizielle Dokument zur Aufnahme der Stadt Offenbach in das neue Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche“ entgegenzunehmen, ahnte ich noch nicht, welche Erwartungen und Begeisterung dieses neue Projekt in meiner Stadt auslösen würde! Sicher, die von der Verwaltung erarbeitete Projektskizze, die einen breit angelegten Beteiligungsprozess vorsah und dazu rund 60 Schlüsselakteure für die Entwicklung der Innenstadt identifiziert hatte, unterstrich, wie viel Engagement in den verschiedensten Institutionen und Gruppen sich hier bereits heute bündeln. Natürlich nicht grundlos – denn schließlich bestimmt die Entwicklung der Innenstadt ganz wesentlich mit über die Entwicklung der gesamten Stadt: die Innenstadt ist das Herz und Kristallisationspunkt der Identifikation mit unserer Stadt! Tatsächlich aber hat mich dann das enorm große Interesse der Öffentlichkeit, das sich in mehr als 130 Anwesenden bei der öffentlichen Auftaktveranstaltung manifestierte, beeindruckt! So war es mir denn eine große Freude, den Erarbeitungsprozess des Integrierten Handlungskonzepts unserer „Aktiven Innenstadt Offenbach“ als Schirmherr zu begleiten und immer wieder wahrzunehmen, wie ausdauernd und konstruktiv das große bürgerschaftliche Engagement hier einwirkte und auch wirklich Eingang gefunden hat. In dieser Weise - nicht nur nah am, sondern mit dem Bürger - hoffe ich, dass wir in der Umsetzungsphase des Konzepts schon bald erste Teilprojekte sichtbar als Erfolg unseres gemeinsamen Strebens für eine „Aktive Innenstadt Offenbach“ feiern zu können.

(Foto – Unterschrift)

2. Anlass

Die Stadt Offenbach am Main wurde auf die Einrichtung des neuen Städtebauförderungsprogramms „Aktive Kernbereiche“ im Frühjahr 2008 zu einem Zeitpunkt aufmerksam, als fortgesetzte Umgestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raums mit der Ansiedlung des KOMM (großflächiges Einkaufszentrum inmitten der Innenstadt) endlich Früchte größerer privater Folgeinvestitionen trugen. Bis dahin waren eine Reihe namhafter Einzelhändler aus der Innenstadt verschwunden. Gleichzeitig siedelten sich einige Läden mit geringem Qualitätsanspruch an. Die Innenstadt von Offenbach verlor durch eine veränderte Mobilität (z.B. S-Bahn statt Straßenbahn), durch starke Konkurrenz im Umland (z.B. Isenburgenzentrum) und durch einen Qualitätsverlust im Angebot einen Teil ihres Einzugsbereichs. Damit verbunden war auch ein Image- und Funktionsverlust des Einkaufsstandorts. Mit der Ansiedlung des KOMM wuchs die Hoffnung, diesen Prozess umkehren zu können und die ursprüngliche Bedeutung des Oberzentrums Offenbach als Einkaufsstadt zurückzugewinnen.

Für den örtlichen Einzelhandel bedeutete die Eröffnung des KOMM eine Chance und eine große Herausforderung zugleich. Vor diesem Hintergrund entwickelte eine Gruppe von Händlern und Hauseigentümern aus der Offenbacher Innenstadt -angestoßen von der IHK Stadt und Kreis Offenbach- die Idee der Aufwertung der Innenstadt durch privates Engagement. Um eine große Wirkung zu erzielen und möglichst alle Betroffenen zu beteiligen, wird an einen Konzept für ein „Business Improvement District (BID)“ auf Basis des hessischen Gesetzes zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE) gearbeitet.

Parallel wurden mit Planungen zur Umgestaltung weiterer öffentlicher Räume und konzeptionellen Ansätzen zur Vereinheitlichung und Reduktion im öffentlichen Raum durch die Stadtplanung, der Initiative „Besser leben in Offenbach“ der Stadtwerke Offenbach Holding, Aktivitäten der Lokalen Agenda 21, etc. eine Vielzahl von Handlungssträngen mit dem Ziel der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Innenstadt verfolgt.

Zur zielgerichteten Bündelung dieser vielfältigen Handlungsstränge erarbeitete im Sommer 2008 eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe aus Stadtentwicklung, Stadtgestaltung, Citymanagement und IHK als Fürsprecher o.g. „INGE-Gruppe“ den vom Magistrat in seiner Sitzung am 06.08.2008 beschlossenen Antrag der Stadt Offenbach zur Aufnahme in das neue Städtebauförderungsprogramm, der als Teilprojekte bereits die Umgestaltung des Marktplatzes, die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Aktivierung privater Akteure z. B. innerhalb eines BID explizit benannte (siehe Anlage).

Diese und viele weitere Aktivitäten zu einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung werden mit dem Integrierten Handlungskonzept der „Aktiven Innenstadt Offenbach“ zusammengeführt und miteinander harmonisiert. Hinzu kommen weitere zielstützende Maßnahmen, die aus dem befruchtenden Diskurs der breit angelegten Beteiligung entstanden sind. Bereits seit der Beantragung der Programmaufnahme in die „Aktiven Kernbereiche“ hat sich eine Basis zur gemeinsamen Zielfindung und Kommunikation unter Schlüsselakteuren der Stadtgesellschaft entwickelt. Hier Synergien bei der Verfolgung des gemeinsamen Ziels einer attraktiven, lebendigen, gesunden und zukunftsfähigen Innenstadt zu schaffen war und ist vorrangiges Ziel der „Aktiven Innenstadt Offenbach“.

3. Beteiligung im Erarbeitungsprozess des Integrierten Handlungskonzepts

Das Integrierte Handlungskonzept für den Kernbereich Offenbachs ist ein Gemeinschaftsprodukt einer Vielzahl von Akteuren. Folgende Akteure bzw. Akteursgruppen haben sich zwischen April und Oktober 2009 an der Ausarbeitung von Leitbild, Zielen und Maßnahmen beteiligt:

3.1. Koordinierungsteam

Das sechsköpfige Koordinierungsteam hatte die Aufgabe, den gesamten Prozess zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes zu planen und zu koordinieren. Es bereitete die Sitzungen der Lenkungsgruppe, des Forums sowie die öffentlichen Veranstaltungen inhaltlich und organisatorisch vor und war für deren Durchführung und Dokumentation verantwortlich. Das Koordinierungsteam stellte die Schnittstelle zum Magistrat dar.

Teilnehmer waren:

- Amt für Stadtplanung und Baumanagement mit Vertretern der Referate Stadtentwicklung (Projektleitung) und
- Verkehrsplanung (stellvertretende Projektleitung),
- Industrie- und Handelskammer Stadt und Kreis Offenbach,
- Citymanagement des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften sowie Mitarbeiter der beauftragten Büros
- bb22 architekten + stadtplaner (Städtebau) und
- Stein+Schultz (Geschäftsführung und Moderation).

3.2. Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe diskutierte die von vom Städtebaubüro und vom Koordinierungsteam erarbeiteten Vorschläge zu Inhalten (Leitbild, Ziele, Maßnahmen) und zum Verfahren (Beteiligte, Sitzungen, Öffentlichkeitsarbeit) und fasst hierzu Entscheidungen.

Teilnehmer waren:

- alle Mitglieder des Koordinierungsteams
- die Amtsleitungen bzw. Vertreter der Stadtverwaltung in Zuständigkeit für
 - Amt für Öffentlichkeitsarbeit (Amt 13)
 - Sondernutzungen und Prävention (Amt 32)
 - Stadtplanung und Baumanagement (Amt 60)
 - Straßenbau, Grün und Straßenverkehrsbehörde (Amt 60.2)
 - Stadtgestaltung (Amt 60.23)
 - Städtebau (Amt 60.3)
 - Wirtschaftsförderung (Amt 80)
- Einzelhandelsverband (EHV)

-
- Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel (UHE)
 - Initiative “Besser leben in Offenbach” (Stadtwerke Offenbach Holding (SOH))

3.3. Forum

Das Forum war das zentrale Gremium des Erarbeitungsprozesses für das Integrierte Handlungskonzept und bestand aus ca. 60 Schlüsselpersonen / Multiplikatoren sowie Vertretern von Politik und Verwaltung, die verschiedene Interessen mit einem direkten Bezug zur Innenstadt vertreten. Es diskutierte und ergänzte die Vorschläge zu Leitbild, Zielen und Maßnahmen und war für die differenziertere Ausarbeitung der einzelnen Maßnahmen zuständig. Die Mitglieder des Forums waren gleichzeitig Ansprechpartner für die Bürgerinnen und Bürger.

Teilnehmer waren:

- alle Mitglieder des Koordinierungsteams und der Lenkungsgruppe
- Vertreter aller politischer Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung (SPD, CDU, F.D.P., Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke, REP und FWG)
- Weitere Vertreter der Stadtverwaltung Offenbach und SOH in fachlicher Zuständigkeit für
 - Bauaufsicht und Denkmalpflege
 - Bauberatung
 - Integration
 - Kultur und Sport / Kulturbüro
 - Sauberkeit
 - Stadtgeschichte
 - Stadtgrün
 - Straßenbau
 - Straßenverkehrsbehörde
 - Umwelt und Mobilität
- Einzelhandel und Handwerk
 - Galeria Kaufhof
 - Kaufhaus M. Schneider
 - Buchhandlung Steinmetz
 - Treffpunkt Offenbacher Interessengemeinschaft e.V.
 - KOMM-Centermanager
 - Kreishandwerkerschaft
- Gastronomie
 - Hotel- und Gaststättenverband (HoGa) Offenbach
 - Interessenvereinigung Produzenten-Handel Dönerbetriebe in Europa e.V.
- Wirtschaft allgemein
 - Wirtschaftsjuvenoren

-
- IHK Offenbach
 - Kunst und Kultur
 - Hochschule für Gestaltung (HfG)
 - Kunstverein Offenbach e.V.
 - Bund Offenbacher Künstler (BOK)
 - KunstRaumMato e.V.
 - Wohnen
 - Haus und Grund Offenbach
 - Mieterbund Offenbach
 - Spezielle Bürgerinteressen
 - Anwohner und Lokale Agenda 21
 - Behinderte
 - Seniorenhilfe
 - Kinder- und Jugendparlament
 - Ausländerbeirat
 - Weitere Akteure
 - Lokaler Nahverkehr
 - Pro OF Veranstaltungs GmbH
 - Denkmalbeirat
 - Evangelische Kirche
 - Katholische Kirche

3.4. Externe Büros

Zwei externe Büros, die zugleich im Koordinierungsteam vertreten waren, unterstützten die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts:

Aufgabe des Büros bb22 architekten+stadtplaner war es, nach Bestandsaufnahme und –analyse Vorschläge für Leitbild, Ziele und Maßnahmen zu entwickeln und diese in die Diskussion mit allen Beteiligten einzubringen, zu ergänzen und abzustimmen sowie schließlich den Erarbeitungsprozess mit seinen Inhalten zum vorliegenden „Integrierten Handlungskonzept der Aktiven Innenstadt Offenbach“ redaktionell zusammenzuführen.

Das Büro Stein+Schultz, Stadt-, Regional- und Freiraumplaner übernahm die Geschäftsführung für den Beteiligungsprozess sowie die Moderation und Durchführung der Sitzungen, war zuständig für den Newsletter für die Bürgerinnen und Bürger und Ansprechpartner für alle Fragen rund um den gesamten Prozess und seine vielfältigen Veranstaltungen.

3.5. Öffentlichkeit

Die interessierte Öffentlichkeit wurde während des gesamten Bearbeitungszeitraums intensiv einbezogen. Folgende Möglichkeiten der Information und Mitwirkung wurden angeboten:

3.5.1. Bürgerversammlungen

Im Rahmen von drei Bürgerversammlungen konnten sich alle Bürgerinnen und Bürger über den Prozess informieren und eigene Vorschläge zu Zielen und Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts formulieren. In der ersten Bürgerversammlung wurden Ideen zur Zukunft der Offenbacher Innenstadt und zu konkreten Maßnahmen gesammelt, die in die weitere Arbeit des „Forums“ einfließen. Die zweite Bürgerversammlung diente der Information über Maßnahmenvorschläge, die von den Bürgerinnen und Bürgern zur anschließenden inhaltlichen Vertiefung kommentiert werden konnten. Diese Kommentare wurden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. In einer dritten Bürgerversammlung wurde das abschließende Integrierte Handlungskonzept vorgestellt. Zu den Veranstaltungen wurde mit Presseartikeln, Postkarten und Plakaten, jeweils mit dem eigens entwickelten Projektlogo, eingeladen.

3.5.2. Newsletter

Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger konnten sich während der Bürgerversammlungen in einen E-Mail-Verteiler eintragen und wurden jeweils über aktuelle Entwicklungen im Projekt informiert und so direkt z.B. zu Veranstaltungen und Rundgängen eingeladen.

3.5.3. Innenstadtrundgänge

Zwischen Juli und September 2009 fanden drei öffentliche Innenstadtrundgänge statt, die ein Team aus dem Forum vorbereitete und durchführte. An den ca. 2,5-stündigen kostenlosen Rundgängen nahmen zwischen 20 und 50 Personen teil. Die Rundgänge dienten dazu, die Innenstadt aus einem neuen Blickwinkel kennenzulernen und Maßnahmenvorschläge zu diskutieren.

3.5.4. Website

Auf der Homepage der Stadt Offenbach wurde einer Sonderseite eingerichtet (<http://www.offenbach.de/offenbach/aktive-innenstadt/>), auf der laufend über das Projekt informiert wurde. Dort standen die Dokumentationen aller Veranstaltungen und zahlreiche weitere Informationen zum Download zur Verfügung.

3.5.5. Bürger-Forum auf der Website

Über ein Formular hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, eigene Anregungen und Kommentare zu verfassen, die ins Internet gestellt wurden. Zwei besonders engagierte Offenbacher haben einen Cartoon bzw. eine Präsentation zum Projekt erstellt, die ebenfalls auf der Sonderseite abrufbar waren.

3.5.6. Offenbacher Woche

Im Zelt des Amts für Stadtplanung und Baumanagement wurde im Rahmen der Offenbacher Woche Anfang Juni 2009 neben einer Vielzahl von Projekten, die das Amt zurzeit beschäftigt, auch die "Aktive Innenstadt Offenbach" präsentiert. Hier konnten sich Bürger über das

Städtebauförderungsprogramm informieren und ihre Empfehlungen für Maßnahmen zur Aufwertung der Offenbacher Innenstadt abgeben.

3.5.7. Online-Umfrage

Anlässlich der Offenbacher Woche befragte die Online-Redaktion der Stadt Offenbach am Sonntag, 7. Juni 2008 einige Besucher zum Projekt "Aktive Innenstadt". U. a. wurden die Teilnehmer gebeten, jeweils einen Satz zum Themenkomplex zu vervollständigen. Die interessanten Beiträge waren zusammen mit einigen Fotos von Befragten auf der Sonderseite der „Aktiven Innenstadt“ abrufbar. Dieser Internetbeitrag entstand noch während der Offenbacher Woche in der "Gläsernen Redaktion" im Stadtzelt auf dem Hugenottenplatz.

3.5.8. Aktivitäten der Lokalen Agenda 21

Die Lokale Agenda 21 begleitete –auch außerhalb der Sitzungen des „Forums“- den Erarbeitungsprozess des Integrierten Handlungskonzepts intensiv. Im Rahmen des Mainuferfestes konnten die Maßnahmenvorschläge zum Handlungsfeld „Öffentlicher Raum“ von den Bürgern kommentiert und bewertet werden. Dabei fanden intensive Gespräche statt. Bereits vor Beginn des Projektes hatte die Lokale Agenda eine Umfrage zu den innerstädtischen Plätzen durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls in die Ausarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts einfließen.

3.6. Organisations- und Beteiligungsstruktur des Erarbeitungsprozesses

Der Prozess war so strukturiert, dass ständige Rückkopplungen zwischen den verschiedenen Beteiligten möglich waren.



Der Erarbeitungsprozess wurde zeitlich und inhaltlich folgendermaßen organisiert:

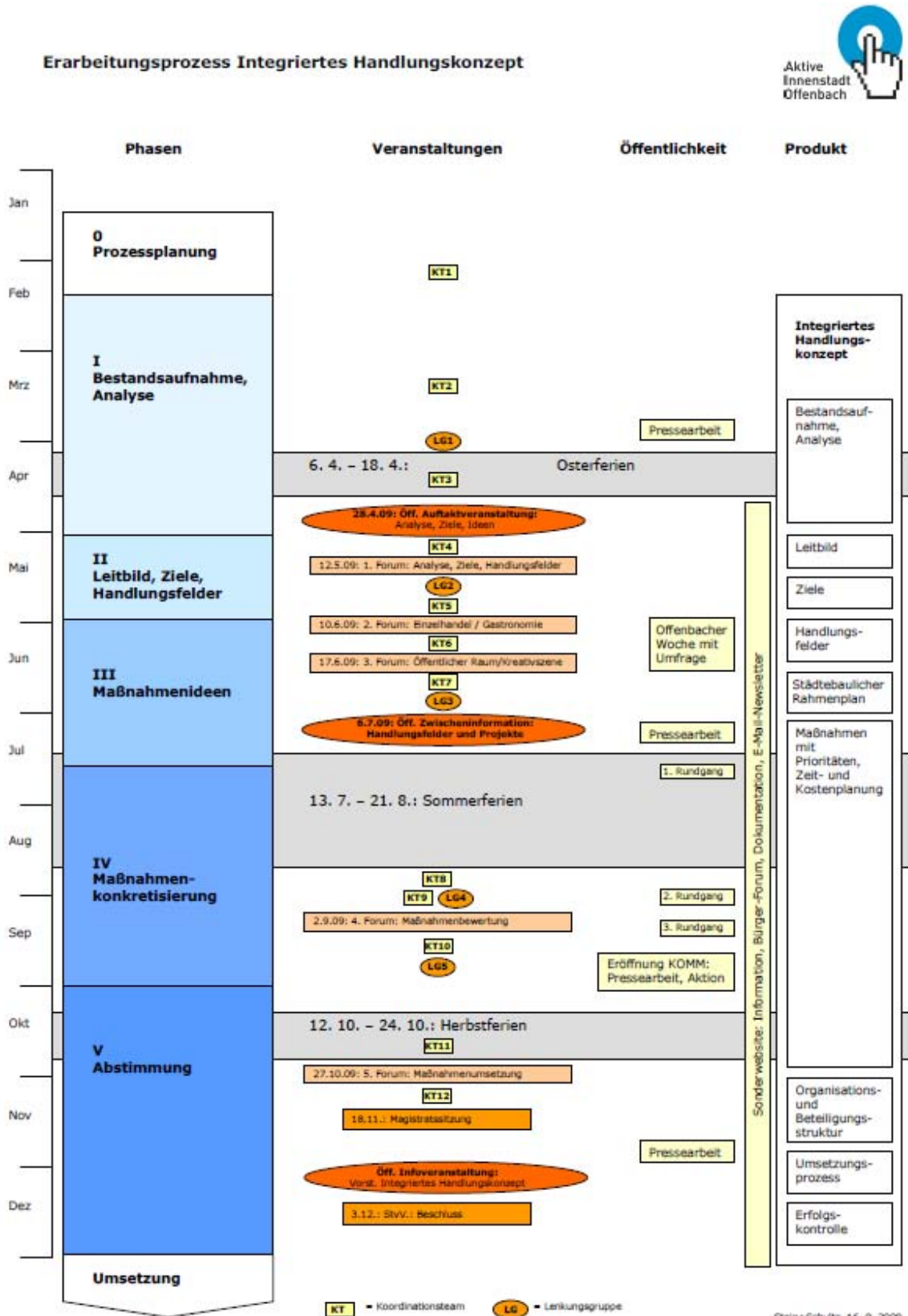




Abb. 1: Das Koordinierungsteam bei der Arbeit

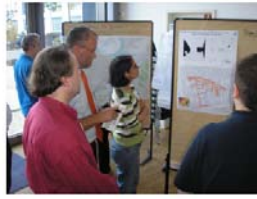


Abb. 2: Forummitglieder kommentieren Maßnahmevorschläge von bb22



Abb. 3: Auftaktveranstaltung am 28.04.2009



Abb. 4: Besucher am Stadtmodell



Abb. 5: Mainuferfest

4. Die Innenstadt im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung

4.1. Stadtgenese

Die kreisfreie Stadt Offenbach am Main ist mit rund 118.000 Einwohnern die fünftgrößte Gemeinde in Hessen und eines von zehn Oberzentren des Bundeslandes.

Offenbach liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet und grenzt im Westen und Norden an Frankfurt. Die beiden Großstädte bilden mittlerweile nicht nur ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet, sondern kooperieren politisch und planerisch auf vielen Ebenen.

Im Nordosten grenzt Offenbach an die Stadt Maintal (Main-Kinzig-Kreis), im Osten an die Städte Mühlheim am Main und Obertshausen, sowie im Süden an die Städte Heusenstamm und Neu-Isenburg (alle Landkreis Offenbach).

4.1.1. Historische Stadtentwicklung

Offenbach war lange ein Dorf am Main, das sich dem Fluss zuwandte. Der Handelsverkehr wurde vorwiegend über Marktschiffe abgewickelt. Der Ort konzentrierte sich um das Isenburger Schloss, die Schlossstraße, Glockenstraße und Sandgasse. Er lag nördlich und weitgehend unbeeinflusst von der Handelsstraße Frankfurt - Nürnberg, die entlang der heutigen Geleitsstraße, der Unteren Bieberer Straße und Mühlheimer Straße verlief.

Ab Ende des 17. Jahrhunderts wurde die Stadt durch die Ansiedelung von Hugenotten und Juden erweitert. Die Altstadt wurde mit Großem und Kleinem Biergrund und der Herrnstraße arrondiert, der Marktplatz vor dem ehemaligen Stadttor angelegt und eine neue Stadtmauer errichtet. Etwas später wurde die „Canalstraße“, die heutige Kaiserstraße, zwischen Geleitsstraße und Speyerstraße mit offenem Abwasserkanal gebaut. Sie war bis ins 19. Jahrhundert die westliche Begrenzung der Stadt. Mitte des 18. Jahrhunderts wurde der Markt bereits auf den neu gebauten Aliceplatz verlegt und die Frankfurter Straße bis zur Kaiserstraße verlängert (siehe historische Karte, Abb 01).

Bis weit ins 19. Jahrhundert wurde das Stadtbild Offenbachs stark durch die Bauten der Hugenotten geprägt. Weitestgehend original erhalten sind bis heute die Französisch-Reformierte Kirche und ihr Gemeindehaus, ursprünglich ein privates Wohngebäude, sowie ein Geschäftshaus in der Frankfurter Straße / Ecke Aliceplatz (siehe Abb. 02, 03).

Die rasche Entwicklung der Stadt im Zuge der Industrialisierung führte im 19. Jahrhundert zu einer Stadterweiterung entlang der traditionellen Fernwege zwischen Sprendlinger Landstraße und Waldstraße und an der Lokalbahn. Die Lokalbahn fuhr ab 1847 von Frankfurt zum Bahnhof an der Bahnhofstraße in Offenbach. Dieser Bahnanschluss bedingte die Ansiedelung von ersten Industriebetrieben im West- und Nordend der Stadt. Die zunehmende Besiedelung mit Fabriken und Wohngebäuden machte den Bereich zum neuen wirtschaftlichen Zentrum Offenbachs.

Mit dem Bau des Hauptbahnhofes und der damit einhergehenden Anbindung an ein überregionales Schienennetz Ende des 19. Jahrhunderts verschob sich der geografische Schwerpunkt der Stadt nach Süden. Ein breiter Ring hoch verdichteter gründerzeitlicher Bebauung entwickelte sich radial um den Stadtkern und prägt die erweiterte Innenstadt bis heute. Die Kaiserstraße wurde zur Verbindungsachse zwischen Hauptbahnhof und Stadtzentrum.

Das historische Stadtbild war nie homogen, sondern auch schon vor den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und den Verwerfungen der Nachkriegszeit von starken Maßstabssprüngen bei der Bebauung und Diskontinuitäten bei der Nutzung geprägt. Auf relativ kleinem Raum koexistierten Wohngebäude, Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industriebetriebe. Charakteristisch für die Bebauung südlich der Frankfurter Straße waren schon damals Baublöcke mit teilweise stark verspringenden Traufhöhen aber geschlossenen Fluchtlinien.

Bis heute verfügt die Stadt über eine dichte Denkmaltopografie aus 403 einzelnen Kulturdenkmälern, dazu 29 „Gesamtanlagen“, (wie Straßen- oder Grünzüge) und zusammen zirka 1.600 denkmalgeschützten Bauwerken.

Das Wahrzeichen und bekannteste Gebäude in Offenbach ist das Isenburger Schloss. Es wurde 1576 für den Grafen von Isenburg gebaut und gilt als bemerkenswerter Renaissancebaut nördlich der Alpen. Es beherbergt heute Atelierräume der Hochschule für Gestaltung (Abb. 04).

4.1.2. Städtebauliche Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg

Im Zweiten Weltkrieg wurde Offenbach zu 36 % zerstört. Besonders verheerend waren die Schäden in der Altstadt. Der Wiederaufbau nach dem Krieg und die städtebauliche Neuordnung in den folgenden Jahrzehnten haben das Bild der Innenstadt tiefgreifend verändert.

Die städtebauliche Entwicklung nach dem Krieg verlief nicht kontinuierlich, sondern in mehreren für die Stadtplanung der Zeit nach 1945 typischen Phasen:

Wie in fast allen deutschen Städten stand in Offenbach in den ersten Nachkriegsjahren zunächst die Schaffung notwendigen Wohnraumes im Vordergrund. Zahlreiche Wohngebäude wurden auch in der Innenstadt errichtet, oft in einer Gestaltung und Kubatur, die wenig Rücksicht auf das urbane Umfeld nahm.

Im Wiederaufbau des Stadtzentrums wurde ab 1948/49 die Chance der Neudefinition Offenbachs als zukunftsorientierte moderne Großstadt gesehen und planerisch vorangetrieben. Der ursprüngliche stadtplanerische Ansatz der gegliederten und aufgelockerten Stadt wurde später überlagert mit dem Konzept urbaner Verdichtung der 1960er und 1970er Jahre. In der Kombination führten diese städtebaulichen Paradigmen zu der für die Innenstadt so charakteristischen Ballung großvolumiger Bauwerke für Dienstleistung, Verwaltung und Kaufhäuser in einem aus heutiger Sicht unstrukturierten und unwirtschaftlichen städtebaulichen Umfeld. Zum Ende des 20. Jahrhunderts setzte ein Umdenken im Umgang mit der Innenstadt ein, das aktuell in die mit diesem Handlungskonzept beschriebenen Zielsetzungen mündet.

Vergleicht man die bauliche Struktur der Innenstadt vor dem Zweiten Weltkrieg mit dem Zustand nach dem Krieg und der Situation heute, so fällt vor allem auf, dass durch den Krieg zwar viel Bausubstanz beschädigt oder zerstört wurde, der Stadtgrundriss sich aber zunächst nicht veränderte und auch ein Großteil der Gebäude – wenn auch in schlechtem Zustand – vorerst bestehen blieb. Erst mit der in den 1950er Jahren beginnenden „Sanierung“ der

Altstadt wurden in den folgenden Jahrzehnten erhebliche Teile der historischen Gebäude abgerissen und durch oft anspruchslose Neuplanungen von unmaßstäblichen Proportionen und minderer architektonischer Qualität ersetzt (siehe historische Karten Abb. 05, 06). Aber auch architektonische Ikonen, wie die Rudolf-Koch-Schule oder das neue Rathaus entstanden. Das Verhältnis von Vorkriegs- zu Nachkriegsbebauung, wie es sich heute darstellt, weist ein deutliches Übergewicht an Bauten modernen Datums auf (siehe Analysekarte „Alter der Bausubstanz“).

Der historische Stadtkern und die nördliche Innenstadt wurden in ihren städtebaulichen Strukturen vor allem durch die Eingriffe im Zusammenhang mit dem Durchbruch der Berliner Straße weitgehend zerstört. Die „Durchbruchstraße“, wie sie anfangs genannt wurde, war als vierspurige Ost-West-Verbindung mit Stadtautobahncharakter konzipiert und wurde als bewusstes Gegenstück zu den engen und räumlich klar begrenzten historischen Straßenräumen der Innenstadt begriffen. Im westlichen Teil nutzte sie die Trasse der Lokalbahn, im östlichen Abschnitt verlief sie quer zu allen stadträumlichen Bezügen. Bis heute sind die „Brüche“ im Stadtbild sichtbar, die mit diesem radikalen planerischen Eingriff einhergingen (Abb. 07, 08).

Gut nachvollziehen lässt sich diese Entwicklung an den historischen Plätzen Marktplatz und Stadthof:

Der Marktplatz war in den 1950er Jahren in seiner räumlichen Fassung noch weitgehend erhalten (siehe Abb. 09). Mit dem Durchbruch der Berliner Straße verlor er seine nördlichen Raumkanten. Die anderen Platzseiten wurden mit Gebäuden höchst unterschiedlicher Qualität ergänzt. Heute wird er im Wesentlichen als stark befahrene Straße wahrgenommen (siehe Abb. 10, 11). Die mit den Planungen der Berliner Straße teilweise umgesetzte funktionale Trennung der Verkehrsarten auf mehreren Ebenen ist eine der Ursachen für die bis heute mitunter problematische Wegführung und Erschließung im zentralen Abschnitt der Berliner Straße und im Umfeld Marktplatz.

Besonders deutlich sind die Veränderungen, die mit der Trassierung und Randbebauung der Berliner Straße einhergingen am Stadthof zu sehen, der auf der Karte von 1929 noch ein geometrisch gefasster Platz mit zentralen kommunalen Nutzungen war (siehe Abb. 12). In heutiger Wahrnehmung „zerfließt“ er und bildet nur noch einen untergeordneten Übergangsbereich zwischen Fußgängerzone auf der einen Seite und Berliner Straße im Rücken des Rathauses (Abb 13, 14).

4.1.3. Jüngere Stadtentwicklung und Planungsgeschichte

Zum Ende des letzten Jahrhunderts hat sich ein erneuter Paradigmenwechsel in der Stadtplanung vollzogen, der eine endgültige Abkehr von den vereinfachenden Prinzipien eines funktionalistischen Städtebaus bedeutet, hin zu einer Haltung, die die städtebaulichen Brüche als prägenden Bestand annimmt und zu konsolidieren sucht. Als Leitgedanke gilt, den Lebensraum Stadt in seiner stetigen Dynamik ganzheitlich aufzufassen und im Hinblick auf Nachhaltigkeit kontinuierlich weiter zu entwickeln. Neben der funktionalen Sicherung der Grunddaseinsfunktionen und Fragen der Stadtgestaltung nehmen in der Stadtplanung dabei Fragen der Freiraumplanung, Klimaschutz und Ökologie, Gesundheit, sozialen Stabilität und Partizipation einen immer größeren Stellenwert ein.

Viele der zentralen Themen, Aufgaben und Zielsetzungen, die auch für das vorliegende Handlungskonzept maßgeblich sind, wurden bereits in der "Entwicklungskonzeption Zentrum der Stadt Offenbach" des Bau- und Planungsamtes aus dem Jahre 1996 formuliert.

Zahlreiche wichtige Maßnahmen wurden seither umgesetzt:

- der weitgehende Rückbau der Zweiten Ebene im Bereich Marktplatz,
- eine Aufwertung großer Teile der Fußgängerzone durch neue Oberflächen, weitgehend vereinheitlichte neue Straßenbeleuchtung, Stadtmöbel und zusätzliche Begrünung,
- eine stadtverträglichere Regelung des innerstädtischen Autoverkehrs u.a. durch Umbau der Berliner Straße zu einer Allee mit begleitenden Radwegen sowie durch die begonnene Umgestaltung der Kaiserstraße und der westlichen Frankfurter Straße (siehe Kapitel 4.2 „Verkehr“ und 5.1 „öffentlicher Raum“),
- wichtige Neubauten und Sanierungsvorhaben in der Innenstadt, wie z. B. das gerade fertiggestellte „KOMM“, das als wichtiger Baustein der Stadtreparatur den Aliceplatz städtebaulich fasst und funktional neu definiert (der Vorgängerbau, ein jahrelang leerstehender mehrgeschossiger Bürokomplex, stand weitgehend beziehungslos dem Solitär eines älteren Parkhauses gegenüber, das nun in den Komplex des KOMM integriert wurde).

Die Fertigstellung der S-Bahn-Anbindung mit den Haltepunkten Ledermuseum und Marktplatz hat sicherlich zu einer Belebung des schwierigen Stadtraums der Durchbruchstraße und ihres direkten Umfeldes beigetragen. Andererseits ersetzt die S-Bahn-Trasse die ehemalige Straßenbahnlinie 16. Diese Tram verlief entlang der Frankfurter Straße und verband den Marktplatz mit Oberrad und der Frankfurter Innenstadt. Die Einstellung ihres Betriebes Mitte der 1990er Jahre wird noch immer von vielen Offenbachern bedauert und mit verantwortlich gemacht für Funktionsverluste der Frankfurter Straße.

Aktuelle Planungsvorhaben wie die Bebauung des Hafens und die Aufwertung des Mainufers werden sich ebenfalls positiv auf die Entwicklung der Innenstadt auswirken.

Dennoch bestehen weiterhin viele und vielschichtige Probleme in der Innenstadt, die zur Aufnahme in das Förderprogramm "Aktive Kernbereiche" geführt haben und die in den nachfolgenden Kapiteln vertieft werden.



Abb. 1: Historische Karte der Stadt Offenbach 1720



Abb. 2: Die Berliner Straße mit der Französisch-Reformierten Kirche



Abb. 3: Historisches Geschäftshaus Frankfurter Straße / Ecke Aliceplatz



Abb. 4: Isenburger Schloss



Abb. 5: Historische Karte der Stadt Offenbach 1929

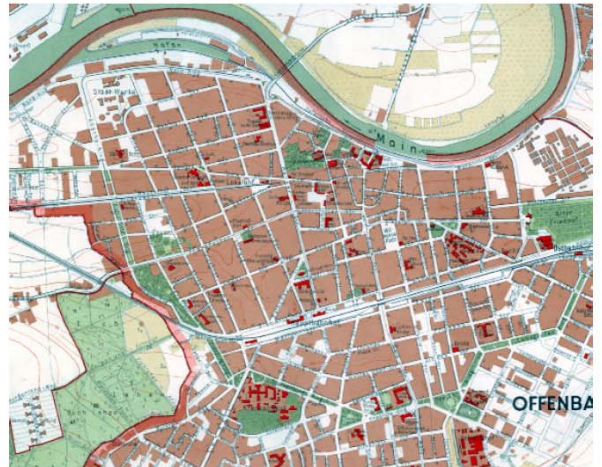


Abb. 6: Historische Karte der Stadt Offenbach 1955



Abb. 7: Blick auf Berliner Straße nach Westen



Abb. 8: Nördliche Randbebauung der Berliner Straße



Abb. 9: Die Innenstadt in den 50er Jahren, Marktplatz am unteren Bildrand



Abb. 10: Der Marktplatz heute



Abb. 11: Marktplatz



Abb. 14: Stadthof

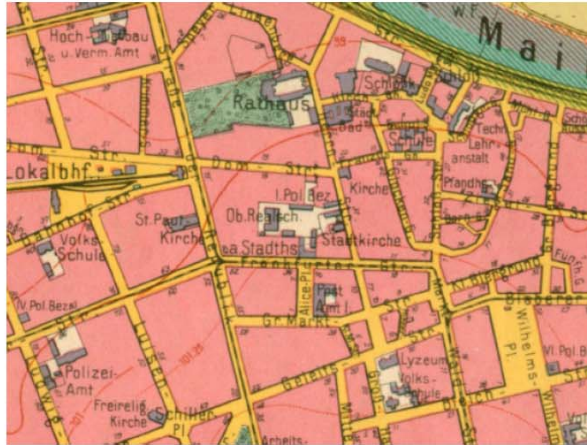


Abb. 12: Historische Karte
1929 mit zentral gelegenem
Stadthof



Abb. 13: Stadthof



Schwarzplan

Erhebungsstand 02.11.09

4.2. Verkehr

In den Jahren 2005-2007 wurde unter der Mitwirkung von verschiedenen Fachplanungsbüros der Verkehrsmanagementplan ausgearbeitet, in einem breiten Beteiligungsprozess der betroffenen Akteure diskutiert und abgestimmt und am 08.11.2007 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Offenbach beschlossen. Er enthält u.a. Aussagen zu verkehrsplanerischen Aspekten der mittel- bis langfristigen innerstädtischen Entwicklung. Wesentliche Inhalte sind nachstehend kurz wiedergegeben:

4.2.1. Handlungsfeld Verkehrskonzept Innenstadt

Zentrale Aufgabe ist es, ein schlüssiges und funktionsfähiges Verkehrsführungskonzept für die Innenstadt zu schaffen. Verständlichkeit, klare Struktur, einfaches Auffinden der Ziele und leichte Erreichbarkeit sind grundlegende Ziele, ebenso wie die leistungsfähige Abwicklung der Verkehre.

Für die "Aktive Innenstadt Offenbach" relevante Maßnahmen des Verkehrskonzeptes sind:

- Grundstraßennetz „halbe Offenbacher 8“ – Öffnung der Bismarckstraße im Zweirichtungsverkehr zwischen Kaiserstraße und Waldstraße, Umbau der Kaiserstraße und Öffnung im Zweirichtungsverkehr zwischen Bismarckstraße und Geleitsstraße. Diese Maßnahmen sind bereits umgesetzt.
- Marktplatz als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich – Umgestaltung des Straßenraumes, sodass sich weniger Kfz-Verkehr und niedrigere Kfz-Geschwindigkeiten einstellen und die besondere Bedeutung des Fußverkehrs in diesem Bereich erkennbar und die Aufenthaltsqualität gesteigert wird. Barrierefreies Queren der Fahrbahn auf der gesamten Länge ohne Lichtsignalanlagen für Fußverkehr soll möglich sein. Gleichzeitig soll der zentrale Umsteigepunkt im ÖPNV – Bus/Bus – Bus/S-Bahn am Marktplatz weiter gestärkt und ausgebaut werden.

4.2.2. Handlungsfeld Mobilitätsmanagement

Durch Mobilitätsmanagement soll in Betrieben und Unternehmen und ebenso in Kitas und Schulen eine umweltfreundliche und sichere Mobilität gefördert werden. Die gute Erreichbarkeit von Betrieben und Unternehmen mit dem jeweils geeigneten Verkehrsmittel ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Stadt Offenbach und die Institutionen selbst. Das betrifft auch die in der Innenstadt ansässigen Betriebe und Unternehmen. Zur Umsetzung des Mobilitätsmanagements wurde die Stelle eines Mobilitätsmanagers geschaffen und fest installiert.

Mobilitätsmanagement an Kitas und Schulen soll eine sichere und möglichst autonome Mobilität von Kindern fördern sowie Gesundheit und kognitive Fähigkeiten durch mehr Bewegung verbessern.

4.2.3. Handlungsfeld Radverkehrskonzept

Vorrangiges Ziel des Radverkehrskonzepts (RVK) ist die Stärkung der Attraktivität und der Sicherheit des Radverkehrs in Offenbach und damit die Anreizschaffung zur Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf alternative Verkehre. Dies soll durch kurze und direkte Erreichbarkeit der Innenstadt und wichtiger Ziele, verbesserte Abstellmöglichkeiten sowie

sichere Radverkehrsverbindungen erreicht werden. Hieraus ergibt sich ein verwaltungsseitig vertiefter Maßnahmenkatalog zum Ausbau und zur Aufwertung von Radwegen und –verbindungen bzw. Radrouten.

4.2.4. Handlungsfeld barrierefreie Netze

Die Maßnahmen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sollen mobilitätseingeschränkten Personen eine weitgehende autonome Mobilität in Offenbach ermöglichen und damit auch das Behinderten-Gleichstellungsgesetz in die Praxis umsetzen. Maßnahmen zur Barrierefreiheit kommen nicht allein Mobilitätseingeschränkten, sondern generell allen mobilen Menschen zu Gute.

Maßnahmen:

- Barrierefreie Modellstraße – für verkehrlich wichtige Straßenabschnitte in der Innenstadt, z. B. Fußgängerzone und Kaiserstraße, wurden modellhafte Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung entwickelt.
- Informationen zur Barrierefreiheit in Offenbach resp. zur barrierefreien Mobilität wurden im Internet sowie als Broschüre aufbereitet und verbreitet. Es wurde ein Leitfaden zur barrierefreien Gestaltung öffentlicher Räume erstellt, der Planungsbüros und Bauunternehmen zur Verfügung gestellt wird, um eine einheitliche und qualitativ hochwertige barrierefreie Gestaltung bei allen Planungs- und Baumaßnahmen umsetzen zu können.

4.2.5. Handlungsfeld Parkraumkonzept

Mit dem Parkraumkonzept der Stadt Offenbach wurden die Parkraumnachfrage und das Parkraumangebot der Stadt Offenbach bilanziert, die Erreichbarkeit der Innenstadt als bedeutender Einkaufsstandort sichergestellt und die Einbindung des Parkverkehrs in das Wohn- und Einkaufsumfeld stadt- und umweltverträglich gestaltet werden.

Maßnahmen:

- Einrichtung eines dynamischen Parkleistsystems in der Innenstadt.
- Aufwertung der Parkhäuser in der Innenstadt hinsichtlich Barrierefreiheit, Sicherheit, Sauberkeit und Gestaltung.

4.2.6. Weitere Handlungsfelder,

deren Ergebnisse hier nicht wiedergegeben werden, sind:

- Datenmanagement und Verkehrsstrategien
- Bürgerticket – attraktive ÖPNV-Tarife
- Luftreinhaltung und Lärminderung

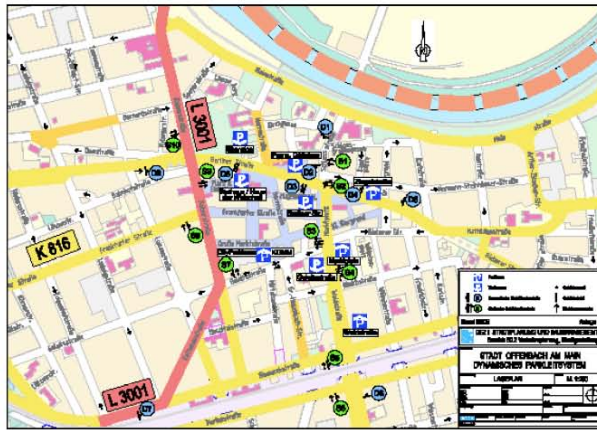


Abb. 1: Teildynamisches Parkleitsystem Bereich Innenstadt

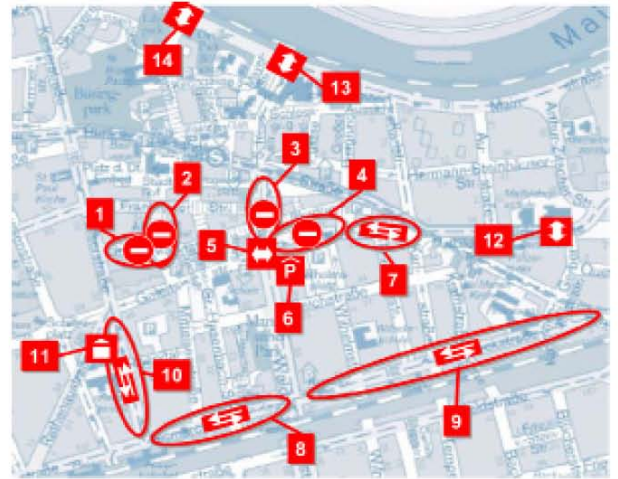


Abb. 2: Maßnahmenübersicht Verkehrskonzept Innenstadt

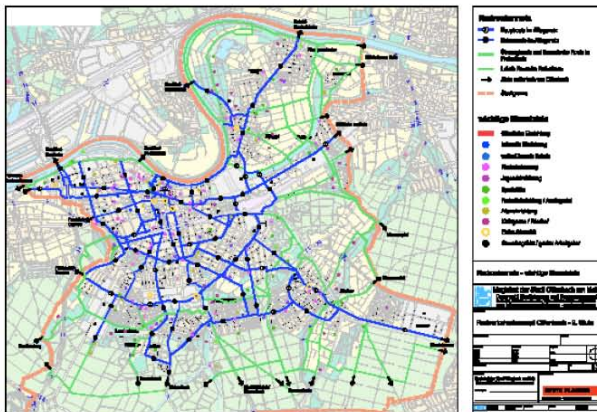


Abb. 3: Maßnahmen im RVK-Bereich Innenstadt



Abb. 4: Barrierefreie Modellstraße Kaiserstraße

4.3. Soziostrukturelles Profil der Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt

1875 hatte Offenbach etwa 25.000 Einwohner, bis 1900 verdoppelte sich diese Zahl. Am 18. August 1954 überschritt die Einwohnerzahl der Stadt die Grenze von 100.000. Offenbach wuchs damit in die Riege bundesdeutscher Großstädte. 1972 erreichte die Bevölkerungszahl der Stadt mit 121.283 ihren historischen Höchststand. Am 30.06.2009 lebten in Offenbach 118.234 Menschen mit Hauptwohnsitz.

Der Anteil der Bevölkerung in der Gesamtstadt, die keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzt, ist traditionell hoch, was mit der wirtschaftlichen Historie Offenbachs als Arbeiterstadt zusammenhängt (siehe Kapitel 4.1 „Stadtgenese“). Im gesamtdeutschen Vergleich gehört Offenbach zu den Städten mit den höchsten Ausländeranteilen. Laut Bevölkerungsstatistik der Stadt Offenbach lag der Anteil der Nichtdeutschen am 31.12.2008 bei fast genau 30 Prozent. 35.863 von insgesamt 118.103 Einwohnern hatten keinen deutschen Pass. Hiervon stammten 14.516, also etwas weniger als die Hälfte, aus anderen EU-Staaten. In den Statistiken nicht eigens ausgewiesen wird der Anteil deutscher Einwohner mit Migrationshintergrund. Diese Bevölkerungsgruppe dürfte einen nicht unerheblichen Anteil der Stadtbewohner stellen.

Menschen mit 417 unterschiedlichen Nationalitäten wohnten Ende 2008 in Offenbach. Die größten ausländischen Bevölkerungsgruppen stammten zum Stichtag aus der Türkei (7.050), Italien (3.766), Griechenland (3.484), Serbien und Montenegro (2.908), Kroatien (1.887), Polen (2.406), Marokko (1.407) sowie Bosnien und Herzegowina (1.335). Während in den vergangenen fünf Jahren die Gesamtbevölkerungszahl und auch der Ausländeranteil nahezu konstant geblieben sind, haben sich die Gewichtungen bei den einzelnen Nationalitäten mitunter leicht verschoben. Bei den meisten traditionellen Einwanderergruppen, den Türken, Italienern, Griechen, usw. ist insgesamt eine leicht rückläufige Tendenz zu beobachten. Dagegen hat beispielsweise die Zahl der Bürger osteuropäischer Herkunft teilweise relativ stark zugenommen, was wohl auf die „Ost-Erweiterung“ der EU zurückzuführen ist. So stieg die Zahl der bulgarischen Bürger von 148 in 2006 auf 717 in 2008, die der Rumänen von 536 auf 1016, der Polen von 1769 auf 2406. In diesen Zahlen bilden sich also nicht nur der wirtschaftliche Bedarf an ausländischen Arbeitskräften oder die Attraktivität der Stadt für Migranten ab, sondern bis zu einem gewissen Grad auch geopolitische Veränderungen.

Der erweiterte Untersuchungsbereich zum Programm „Aktive Innenstadt“ umfasst die Flächen der statistischen Bezirke 11 und 12 sowie Teile der stat. Bezirke 13 und 15 (siehe Karte „Bevölkerungswanderung 2008“). Hier stellen sich die statistischen Kennziffern etwas anders dar, als in der Gesamtstadt:

Im Untersuchungsbereich wohnen insgesamt 16.415 Menschen (Stand 31.12.2008), also 13,9 % der Bevölkerung Offenbachs. Im enger gefassten räumlichen Umgriff des Programmgebietes beträgt die Einwohnerzahl gemäß aktuellen statistischen Auswertungen allerdings nur 1.989, da hier die gewerblichen Nutzungen gegenüber dem Wohnen dominieren (wie sich die Wohnnutzungen im Gebiet verteilen, ist auf der Analysekarte „Anzahl der Wohneinheiten“ dargestellt). Der Anteil der Nicht-Deutschen ist im erweiterten Untersuchungsbereich deutlich höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Er beträgt im Mittel rund 50 %, im Programmgebiet sogar 54 %.

Der höchste Bewohneranteil entfällt jeweils auf das Segment der 25- bis 45-Jährigen. Schaut man sich die Zahlen für diese Altersgruppe im Detail an, so liegen die Anteile der Nichtdeutschen sogar bei bis zu 62 % innerhalb des engeren Programmgebietes. Dies korrespondiert mit den Aussagen der Alterspyramide für die Gesamtstadt. Hier liegen die Spitzenwerte für die Bevölkerung insgesamt bei um die 40 Jahre, also den Baby-Boomern der späten 1960er Jahre. Bei den Frauen – und etwas weniger ausgeprägt bei den Männern – gibt es ein zweites Maximum in der Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen. Der Anteil der Nichtdeutschen in dieser Statistik steigt mit zunehmendem Alter, bis er in der Gruppe der ca. 30 bis 35-jährigen nahezu 50 % erreicht. Mit weiter zunehmendem Alter sinkt der Anteil wieder annähernd kontinuierlich ([siehe Grafik Bevölkerung nach Altersjahren](#)). Es lässt sich also feststellen, dass in der gesamten Stadt genau die zentralen Jahrgänge der berufstätigen Schichten von einem hohen Ausländeranteil gekennzeichnet sind. Dies gilt in noch deutlich ausgeprägter Weise für die Kernbereiche Offenbachs.

Vergleicht man die statistischen Daten für das engere Programmgebiet mit denen des Untersuchungsbereiches – allerdings unter dem Vorbehalt einer dünnen Grundgesamtheit und einer entsprechend hohen Fehlerquote - so ähneln sich diese insgesamt. Im Detail erscheinen die sozio-kulturellen Verhältnisse des Programmgebietes aber noch etwas zugespitzter. So fällt hier u.a. auf, dass bei den Jugendlichen und jungen Erwachsenen der Ausländeranteil durchgängig rund 7 % höher ist, und dass neben den deutschen Staatsbürgern nur wenige Bevölkerungsgruppen signifikant vertreten sind. Die Türken und Griechen zusammen machen alleine rund 20 % der Bewohner aus. Im Untersuchungsbereich ist die ethnische Vielfalt deutlich größer. Diese Daten können als Indiz dafür gedeutet werden, dass das ohnehin begrenzte Wohnraumangebot von preisgünstigen zum großen Teil jedoch sanierungsbedürftigen Mietwohnungen bestimmt ist und teilweise auch über private, familiäre und kulturelle Netzwerke weitervermittelt wird. ▶

Ein Indiz für die bislang noch eingeschränkte Qualität des Wohnstandortes ist eine offensichtlich fehlende Quartiersbindung der Wohnbevölkerung, die sich statistisch in den stadtweit höchsten Werten für die Bevölkerungsfuktuation ausdrückt. Im Programmgebiet betragen die Wanderungsbewegungen im Jahre 2008 24 bis 28 % (vgl. [Abb. „Wohndauer / Wanderung 2008“](#)). Oft werden vergleichbare Standorte mit kostengünstigen, gleichzeitig jedoch qualitativ wenig hochwertigen Wohnungen von Migranten als erste Anlaufstation genutzt. Überdurchschnittlich viele Männer im jungen Berufstätigenalter, auch alleinstehende Einwanderer, suchen hier eine erste Bleibe. Nach einer ersten Orientierungsphase, mit der Familiengründung und mit zunehmender Wirtschaftskraft zieht man dann in geeignetere Wohngebiete weiter. Sozialräumliche Integration in Nachbarschaften, die auch eine Übernahme von Verantwortung für das gebaute Umfeld und die Ausübung von Sozialkontrolle mit sich bringt, greift im Wohnquartier Innenstadt somit nur sehr begrenzt.

Innerhalb planerischer Beteiligungsprozesse erweist sich die Ansprache der ausländischen Bürger oft als schwierig. Ein direktes Engagement oder eine Beteiligung der betroffenen Bevölkerungsgruppen findet kaum statt. Stattdessen geschieht dies meist nur durch die vermittelnde Rolle Interessensvertreter (Ausländerbeirat, Migrationsbeauftragter). Diese können aber nur mit Einschränkungen die differenzierten Interessen, Bedürfnisse und

Probleme der vielen verschiedenen kulturellen, ethnischen, nationalen Gruppen wiedergeben und vertreten.

Wichtig ist die Akzeptanz der ethnischen Vielfalt in der Stadtgesellschaft, die allen Bevölkerungsgruppen Respekt entgegenbringt, so dass Integration tatsächlich stattfinden kann. Migration ist die Realität und wird in der Zukunft voraussichtlich weiter zunehmen: Die Wirtschaft ist von ihr abhängig, und die Bevölkerung würde ohne Zuwanderung schrumpfen. Es muss also darum gehen, die Potenziale, die in der soziokulturellen Vielfalt und im jungen Altersprofil liegen, zu erkennen und zu nutzen. Sprache, Musik, Gastronomie, Sport, kulturelle Feste und Jugendkultur sind die Bereiche, in denen eine positive Dynamik und das größte Potential zur Integration stecken. In diesen Feldern ist Offenbach mit seinem „Fest der Vereine“ den „interkulturellen Wochen“, dem „Mathildenplatzfest“ usw. bereits sehr aktiv. Weitere interessante Ansätze zu diesem Themenkomplex finden sich in den Maßnahmensteckbriefen. Sie zeugen von dem Bestreben einer zunehmenden Akzeptanz und Normalisierung im Miteinander von deutschen und nicht-deutschen Offenbachern.

Das Angebotsspektrum des Einzelhandelsbesatzes der Offenbacher Innenstadt spiegelt die kulturelle Vielfalt der Stadtbewohner bereits deutlich wieder, differenziert und verbreitert sich. Ungelöst ist bislang jedoch die häufig nicht mit konventionellen Vorstellungen kompatible Präsentation der Waren, Gestaltung von Schaufenstern und Werbung in den 1A-Lagen. Hier liegt ein Maßnahmenswerpunkt des Integrierten Handlungskonzepts (vgl. Kap. 5.1 „Bestandsanalyse öffentlicher Raum; siehe auch Maßnahmensteckbriefe ...).

4.4. Wirtschaftliche Situation und Zentralität

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Offenbach einen leichten Bevölkerungsanstieg erlebt. Seit 1996 nahm die Bevölkerung um 1,5 Prozentpunkte zu und hat sich damit im Vergleich zu den benachbarten Städten Darmstadt und Hanau, die jeweils leichte Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen haben, positiv entwickelt. Mittelfristig ist allerdings eher mit stagnierenden Bevölkerungszahlen zu rechnen. Und auch wenn Offenbach tendenziell von Zuwanderungen mehr profitiert als andere Gemeinden in der Region, wird sich aller Voraussicht nach im langfristigen Trend der allgemeine demografische Wandel auch in Offenbach in einem Bevölkerungsrückgang auswirken.

Die wirtschaftliche Bedeutung Offenbachs als regionaler Arbeitsplatzstandort ist mit einer Beschäftigtenzentralität (Beschäftigte je Einwohner am Arbeitsort) von ca. 118 im Vergleich zu den benachbarten Städten Darmstadt (187) und Hanau (156) deutlich geringer, die Arbeitslosenquote mit 10,3 % (Stand 27.11.2008) höher. Der Strukturwandel Offenbachs von einer Industriestadt zum Dienstleistungsstandort ist noch nicht abgeschlossen. Der hierdurch bedingten relativ hohen Arbeitslosenquote wirkt die Stadt durch ein verstärktes Engagement in der Aus- und Weiterbildung der häufig traditionell-verwurzelten und bildungsfernen Migrantengruppen in der Bevölkerung entgegen und strebt somit an, den Strukturwandel zu beschleunigen. Allerdings wurde in der jüngeren Vergangenheit die Beschäftigtenzentralität durch einen kontinuierlichen Abzug oberzentraler Einrichtungen, wie der Flugsicherung, der Kreisverwaltung und einiger Banken, beeinträchtigt. Demgegenüber engagiert sich die Stadt für die Ansiedlung tertiärer Unternehmen (z. B. Hyundai und Areva) auch mit einem besonderen Augenmerk auf Existenzgründungen und fördert aktiv und erfolgreich die Kreativwirtschaft und die kreativen Milieus (siehe auch Kapitel 5.4 „Kreative Orte / Kulturelles Leben“).

Hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft besteht in Offenbach noch Entwicklungsbedarf. Der Zentralitätsindex bezeichnet das Verhältnis Kaufkraftpotenzial zu Umsatz, die sogenannte Kaufkraftbindung, und ist somit Indikator dafür, wie stark die Kaufkraftabflüsse in einer Stadt und umgekehrt wie attraktiv das Einzelhandelsangebot ist. In Offenbach wird der Index aktuell mit 104 beziffert. Damit liegt er in dem für ein Oberzentrum erstrebenswerten Bereich von über 100, ist allerdings verglichen mit anderen Städten in der Region (Darmstadt 114) zu niedrig.

Die Innenstadt ist Kristallisationspunkt und bildet den räumlichen Schwerpunkt der Stadtökonomie; hier konzentriert sich die Wertschöpfung und verdichten sich im Leitbild der „Europäischen Stadt“ Einzelhandel und Dienstleistungen (vgl. Kapitel 5.2 „Einzelhandel“). Laut regionalem Einzelhandelskonzept kommt dem Schutz der Innenstädte mit ihren zentralen Versorgungsbereichen große Bedeutung zu. Dem wird die Stadt Offenbach durch die gezielte Bündelung städtebaulicher Investitionen in der erweiterten Innenstadt gerecht, wie sie auch Gegenstand dieses Handlungskonzeptes ist. Auch die Tatsache, dass mit dem KOMM große Einzelhandelsflächen in der Innenstadt und nicht wie andernorts auf der „Grünen Wiese“ (LOOP5 oder Gateway Gardens) angesiedelt werden, belegt diese konsequente Standortpolitik der Stadt Offenbach. Vorrangiges stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es, die Versorgungsfunktion der Innenstadt zu stärken, mehr Kaufkraft zu binden und damit die Zentralität Offenbachs weiter auszubauen.

Bei allen positiven Ansätzen und aktiven Bemühungen der Stadt, das eigene wirtschaftliche Profil zu verbessern, sieht sie sich doch mit der Problematik einer hohen Verschuldung,

sinkenden Steuereinnahmen und hohen Sozialtransferleistungen konfrontiert, was zu einer dramatischen Einschränkung des Investitionsrahmens und der Handlungsspielräume führt. Angesichts der aktuellen Wirtschaftskrise und voraussichtlich weiter einbrechender Steuereinnahmen wird sich dieser „Teufelskreis“ weiter verschärfen. Umso größere Bedeutung kommt der Städtebauförderung, wie dem Programm „Aktive Kernbereiche“ zu, um jene Maßnahmen zu ermöglichen, die die Stadt u.U. aus eigener Kraft nicht umzusetzen vermag.

4.5. Image, Außen- und Innenwahrnehmung Offenbachs

4.5.1. Rivalität zwischen Offenbach und Frankfurt

Die Wahrnehmung Offenbachs und vor allem die Selbstwahrnehmung der Offenbacher hängen eng zusammen mit der Nähe zu Frankfurt und der (vermeintlichen) Rolle der „kleinen Schwester“ im Schatten der „global city“ Frankfurt.

Wie zwischen vielen benachbarten Städten üblich, kultivieren von jeher auch Frankfurt und Offenbach am Main eine gutnachbarliche Rivalität, die ihren Ausdruck u. a. in zahlreichen Witzen über die Bewohner der jeweils anderen Stadt findet.

Die Hintergründe dieser Rivalität reichen bis weit in die Historie hinein: Bereits seit dem Mittelalter bestanden Territorialkonflikte zwischen der Reichsstadt Frankfurt und ihren Nachbarstaaten. Nach der Reformation lagen das lutherische Frankfurt und das reformierte Offenbach in konfessionellen Streitigkeiten. Bis 1945 bildete die Grenze zwischen beiden Nachbarstädten immer zugleich auch eine Landesgrenze.

Zudem förderten seit dem 18. Jahrhundert die Grafen von Isenburg die Ansiedlung von Manufakturen, die im bürgerlichen Frankfurt nicht erwünscht waren, so dass Offenbach erheblich prosperierte. Auch im 19. Jahrhundert sah sich Frankfurt als reine Handelsstadt, industrielle Entwicklungen fanden vor allem in Offenbach statt. Erst nach der Annexion durch Preußen zog auch Frankfurt mit der Industrialisierung nach und überflügelte bald seine Rivalin.

Im 20. Jahrhundert wuchs Frankfurt vor allem durch Eingemeindungen seiner Vororte und der Ausweisung großflächiger Neubaugebiete, während Offenbach nur sehr geringe Ausdehnungsmöglichkeiten hatte und bis heute hat.

Auch wenn es historisch erklärlich ist, erscheint das Konkurrenzdenken zwischen den Gemeinden und die Ritualisierung der jeweiligen Klischees unzeitgemäß. Förderlicher wäre es, die gemeinsame Zugehörigkeit zur Region zu stärken und die jeweils spezifischen Möglichkeiten und Aufgaben in einem regionalen Verbund zu betonen.

Das Bild einer „europäischen Region urbanen Ausgleichs“ wurde von Thomas Sieverts bereits in den 1980er Jahren formuliert. Dies bedeutet – verkürzt gesagt – dass nicht jede Stadt in der Rhein-Main-Region versuchen sollte, sich in allen Feldern gleichermaßen zu profilieren, sondern dass inhaltliche Schwerpunkte und Stärken jeder Stadt individuell herausgearbeitet werden sollten und diese sich in einem regionalen Kontext sinnvoll ergänzen. Erste Ansätze in diesem Sinne werden z. B. von der Kultur und Wirtschaft bereits umgesetzt, doch die Region tut sich insgesamt noch schwer.

4.5.2. Offenbach - „Schmuddelkind“ oder „shooting star“?

Noch erscheint Offenbach vielen Bürgern der Stadt und vielen Außenstehenden als „Schmuddelkind“ der Region. Dieses Image ist einem ganzen Bündel von charakteristischen Problemen geschuldet, das die Entwicklung bis heute prägt:

Wie oben bereits erwähnt, fehlten der Stadt in der Vergangenheit die Ausdehnungsmöglichkeiten. Sie war stets von einer gewissen räumlichen Enge geprägt. Dem Mangel an Neubaugebieten steht bis heute ein überproportionaler Anteil an verdichteter

Altbausubstanz gegenüber mit immer noch sehr günstigem Wohnraum, aber auch einem hohen Sanierungsrückstand.

Von der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahre war Offenbach eine Arbeiterstadt mit einem hohen Anteil an Gastarbeitern (siehe vorhergehendes Kapitel 4.3 „Soziostrukturelles Profil der Innenstadt“). Der seither vollzogene Strukturwandel von der Industriestadt mit viel Leder verarbeitender Industrie hin zu einem Dienstleistungszentrum mit zunehmender Clusterbildung in der Kreativwirtschaft hat zu einer hohen Arbeitslosigkeit geführt, die bis heute nicht überwunden ist. Viele Gastarbeiter der ersten Generation ließen sich nicht in höherwertige Dienstleistungen umschulen und investieren oft auch wenig in die Bildung ihrer Kinder. Die daraus resultierenden hohen Sozialtransferleistungen fehlen der Stadt zunehmend für Investitionen an anderer Stelle; die verbleibenden öffentlichen Investitionen unterliegen einem starken Kostendruck. Die latente Kassenknappheit wiederum führt dazu, dass in der Zukunft kaum finanzielle Mittel in „herausragende“ Projekte investiert werden können.

Aufgrund des konstant niedrigen Mietniveaus ist auch die Bereitschaft der privaten Eigentümer zu Investitionen in ihre Immobilien sehr zurückhaltend. Sanierungsstaus werden sichtbar, was die Mietpreise weiter drückt, usw.

Die Außenwahrnehmung Offenbachs ist nicht zuletzt bestimmt durch den hohen Anteil an Migranten und die kulturelle Vielfalt im Stadtbild. Wenngleich genau dieser fast südländische Charme des öffentlichen Lebens fasziniert, fühlen sich viele Menschen aber auch verunsichert, was zu Vorurteilen in den Nachbarschaften auch hinsichtlich Sicherheit und Sauberkeit führt.

In der Summe schlagen sich all diese Aspekte in einem oft gestörten Verhältnis der Offenbacher zu ihrer Stadt nieder. Das angekratze Selbstbewusstsein äußert sich u.a. in trotzigem Bekenntnissen wie „Wir Offenbacher waren schon immer so...“ Man traut sich wenig zu und scheut den nationalen oder gar internationalen Vergleich.

Eine solche Haltung übersieht, dass sich das Image Offenbachs in den vergangenen Jahren erheblich gewandelt hat, und dass der mitunter rüde Charme der Stadt für viele Menschen, insbesondere junge und solche aus dem Kreativsektor, eine gewisse Anziehungskraft besitzt. Vergleichsweise geringe Lebenshaltungskosten, günstige Mieten, die zentrale Lage in der Region und Nähe zu Frankfurt, ein tolerantes Umfeld und die kulturelle Vielfalt bilden den Nährboden für eine aktive Kunst- Design- und Musikszene, die mittlerweile einen exzellenten Ruf bis weit über die Grenzen der Region hinaus genießt. Der Hochschule für Gestaltung (HfG) als zentraler Ausbildungsstätte im Kreativbereich kommt eine wichtige „Inkubatorfunktion“ zu. Absolventen der HfG haben sich in vielen Kunstmetropolen der Welt einen Namen gemacht. Musiker, Fotografen, Künstler aus Offenbach sind international konkurrenzfähig.

Hier zeigt sich allerdings auch, dass die Bindungskraft der Stadt noch zu schwach ist, dass sich die Angebote der lokalen Infrastruktur noch deutlich verbessern müssen, um mehr erfolgreiche Protagonisten in der Offenbacher Kulturszene und Kreativwirtschaft in der Stadt zu halten. Weiterhin ist offensichtlich, dass diese Entwicklungen erst allmählich ins öffentliche Bewusstsein dringen. Auch bedürfen sie der Unterstützung durch konventionelle und finanzstarke Dienstleister, die sich in der Metropolregion noch zu selten für einen Standort in Offenbach entscheiden.

4.5.3. Corporate Design Wettbewerb von Stadt und der HfG

Die zentralen Fragen der Außen- und Selbstwahrnehmung waren auch Gegenstand des im Juli 2009 entschiedenen Gestaltungswettbewerbs für ein neues Erscheinungsbild der Stadtverwaltung, der -gemeinsam von der Offenbacher Stadtinformations-Gesellschaft und der HfG ausgelobt- an der Hochschule für Gestaltung unter 36 Studierenden ausgetragen wurde. Neben einer Wort-Bildmarke als neues Logo waren Gestaltungsvorschläge für städtische Publikationen, Marketing-Artikel und das Internet-Portal der Stadt zu entwerfen.

Der Sieger-Entwurf wurde von Prof. Hesse (HfG) wie folgt kommentiert: "Offenbach ist keine Vorzeigestadt. Sie hat Ecken und Kanten. ... Gestern wie heute bietet die Stadt offenherzig ihre Gastfreundschaft an. Das neue Zeichen von Lukas Wagner ... steht für eine offene Tür und für die Gemeinschaft der verschiedenen in Offenbach heimisch gewordenen Kulturen. Es bildet so ein spezifisches Abbild der Globalisierung."

Und vom Jury-Vorsitzenden, Uwe Loesch, hieß es, das Zeichen sei "originell und prägnant", es sei "aufmerksamkeitsstark und unverwechselbar", es beschreibe ein "Ereignisfeld" und definiere eine "Rahmenhandlung".

4.5.4. „100 Gute Gründe für Offenbach“

Im Rahmen der „Aktiven Innenstadt“ organisierten die Stadt Offenbach, die Lokale Agenda 21 und der Gewerbeverein „Treffpunkt Offenbach“ sowie weitere Personen aus dem Kreis des „Forums Aktive Innenstadt Offenbach“ im Sommer 2009 eine Postkartenaktion mit dem Titel „100 gute Gründe für Offenbach“, bei der die Teilnehmer folgende drei Aussagen vervollständigen sollten (Abb. Karte):

- Ich fühle mich wohl in Offenbach weil ...
- Auswärtigen Besuchern zeige ich ...
- Weitere gute Gründe für Offenbach ...

37 Sponsoren hatten insgesamt 138 Sachpreise zur Verfügung gestellt, die unter den über 350 Teilnehmern verlost wurden.

Ziel der Aktion war es, den Blick der Offenbacher auf positive Aspekte ihrer Stadt zu lenken und damit die Identifikation zu stärken. Gleichzeitig sollte aber auch ein aktueller Einblick in die Offenbacher „Innensicht“ gewonnen werden.

Bei der Nennung der (Lieblings-)orte, die man auswärtigen Besuchern zeigt, gibt es wenig Überraschendes: eine starke Häufung bei den Museen, dem Mainufer, den Parks und zu vorderst dem Wochenmarkt / Wilhelmsplatz.

Bei den weiteren positiven Aspekten ergibt sich ein buntes Bild (siehe Plakate in der Anlage): Manche Teilnehmer geben Gastrotipps oder Einkaufsempfehlungen; viele loben, dass in Offenbach großstädtische Infrastruktur und Naherholung so eng beisammen liegen; die Nähe zu Frankfurt nennen ebenfalls viele als Plus. Die Mentalität der Menschen, das friedliche Zusammenleben verschiedener Kulturen und die positive Stimmung in der Stadt werden betont: „Ich fühle mich wohl in Offenbach, weil hier nette, unkomplizierte und weltoffene Menschen leben“, findet eine Teilnehmerin. Andere loben das „liberale Klima“ in der Stadt und den „Mut zur Veränderung“.

5. Bestandsanalyse und Entwicklungspotenziale der Innenstadt

Die komplexen Zusammenhänge einer Stadt lassen sich selbstverständlich nicht auf sauber voneinander abgegrenzte, funktionale Aspekte reduzieren. Dies ist eine der zentralen Lehren, die die Stadtplanung aus der Planungsgeschichte der jüngeren Vergangenheit gezogen hat. Die Unterteilung der wichtigsten städtebaulichen Themen in mehrere Handlungsfelder, wie sie diesem Konzept zugrunde liegt, ist denn auch nicht in einem funktionalistischen Sinne zu verstehen, sondern als methodische Hilfestellung, um den Diskussionsprozess im Beteiligungsverfahren handhabbarer zu machen und zu pointierten Aussagen zu gelangen.

Spätestens auf der Maßnahmenebene wird deutlich, dass die Handlungsfelder sehr stark ineinander greifen, dass viele Maßnahmen nicht nur *ein* Handlungsfeld tangieren, und dass die Kategorien der „Handlungsfelder“ mit zunehmender Konkretisierung bei der Ausarbeitung unschärfer werden.

Folgende Handlungsfelder wurden identifiziert und bearbeitet:

- Wohnen
- Öffentlicher Raum und Architektur
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Kreative Akteure

Jedem der fünf Handlungsfelder ist ein Abschnitt der Bestandsaufnahme gewidmet, in dem auch die jeweiligen Potenziale herausgearbeitet sind. Die Analyse mündet in die Formulierung von allgemeinen Leitgedanken und Entwicklungszielen. Sie wurden intensiv im Forum diskutiert und abgestimmt und finden sich am Ende eines jeden Abschnitts.

5.1. Wohnen

Dem Handlungsfeld „Wohnen“ kommt eine Sonderrolle zu: Bereits aus dem Aufnahmeantrag der Stadt Offenbach in das Programm „Aktive Kernbereiche“ geht hervor, dass die Förderung des Wohnens nicht die oberste Priorität bei den Programminhalten genoss. Dies ist u.a. darin begründet, dass angenommen wurde, dass die Umsetzung von Maßnahmen in diesem Bereich die finanziellen Möglichkeiten der Städtebauförderung voraussichtlich übersteigen und so der Fokus bewusst auf andere Schwerpunkte gerichtet wurde. Dennoch ist die Bedeutung des innerstädtischen Wohnens für die nachhaltige Belebung und Entwicklung der Innenstadt natürlich hervorzuheben und das Handlungsfeld in seiner Gesamtheit als förderungswürdig im Integrierten Handlungskonzept aufzunehmen, wenngleich hier vorrangig andere Unterstützungen als die Mittel der Städtebauförderung greifen müssen, wie etwa Mittel der Wohnbauförderung.

Die Stadtverwaltung Offenbach hat zur Förderung des Wohnens –und hier liegt aus Gesichtspunkten einer nachhaltigen Stadtentwicklung ein besonderer Fokus auf dem *innerstädtischen* Wohnen- unter Federführung der Stadtentwicklung Ende 2008 eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet, die unter Mitwirkung von Oberbürgermeister H. Schneider und Bürgermeisterin B. Simon an der Entwicklung wohnungspolitischer Leitlinien für die Stadt Offenbach arbeitet. Angestrebt wird, diese den Stadtverordneten im Laufe des Jahres 2010 zur Diskussion und Beschlussfassung vorzulegen.

Vor dem Hintergrund der aktuell laufenden systematischen Bearbeitung des gesamtstädtischen Themas „Wohnen“ beschränken sich die Inhalte des „Integrierten Handlungskonzepts Aktive Innenstadt“ nur auf wenige, nicht wesentlich vertiefte Inhalte zum Wohnen.

5.1.1. Wohnbestand in der Innenstadt

Die Innenstadt in Offenbach war –auch in ihren Haupteinkaufslagen– stets ein Ort zum Wohnen. Zum Stichtag 31.12.2008 waren allerdings lediglich 2.079 Menschen innerhalb des Geltungsbereiches für das Programm Aktive Kernbereiche mit Wohnsitz registriert.

Die Wohnnutzungen liegen relativ gleichmäßig verteilt über das gesamte Programmgebiet, mit Ausnahme des näheren Umfeldes der Berliner Straße, in dem kaum Wohnungsbestände zu verzeichnen sind (siehe Analysekarte „Anzahl der WE je Gebäude“). Hier wiederum fällt der sanierungsbedürftige Gebäudekomplex des sogenannten Signal-Iduna-Hauses aus dem Rahmen, der an diesem zentralen Standort mit einer großen Zahl von Wohnungen in den Obergeschossen nicht den Gebietscharakter widerspiegelt (Abb. 67). Vergleichbare Ballungen von Wohnungen in großen Neubauten der Nachkriegszeit finden sich auch in den anderen Gebietsteilen, außer dort, wo größere und zusammenhängende historische Gebäude-Ensembles bestehen. Die für die Wiederaufbauphase so charakteristischen Bauten der 1950er und 1960er Jahre, die nach dem Krieg angesichts eines akuten Wohnraummangels in kurzer Zeit und teilweise ohne große Rücksicht auf bauliche Standards und städtebauliche Maßstäblichkeiten errichtet wurden, stehen mitunter recht unvermittelt neben den Fragmenten der historischen Wohn- oder Geschäftsbebauung aus dem 18. und 19. Jahrhundert (Abb. 68). Es gibt aber auch zahlreiche Neubauten, die sich eher unauffällig in die Straßenrandbebauung einfügen (Abb. 69). Daneben finden sich auch nennenswerte Wohnungsbestände in den vielen Mehrfamilienhäusern aus der Jahrhundertwende sowie in vereinzelt Gebäuden aus der barocken Entstehungsphase der Innenstadt (Abb. 70, 71).

Die Wohnnutzungen in den Kernbereichen der Innenstadt sollten nicht isoliert von den Wohnvierteln betrachtet werden, die allseits das Programmgebiet umgrenzen und die bereits heute dazu beitragen, dass die Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten noch nicht vollständig verödet ist. Vielmehr sollte zukünftig der räumliche Zusammenhang zu den angrenzenden Stadtteilen und damit auch die Erreichbarkeit der zentralen Angebote in der Innenstadt verbessert werden. An der südlichen Gebietsgrenze besteht eine solche Verzahnung bereits.

5.1.2. Nutzergruppen und Wohnformen

Die soziale und ethnische Zusammensetzung der Bevölkerung im Programmgebiet lässt sich bis zu einem gewissen Grad anhand der statistischen Daten der Stadt Offenbach ablesen (vgl. Kapitel Sozialstruktur). Sie ist auch im Straßenbild erkennbar. Der Ausländeranteil liegt hier deutlich über dem der Gesamtstadt, was auch auf die deutschen Bewohner mit Migrationshintergrund zutreffen dürfte. Es überwiegen die jungen bis mittleren Jahrgänge, hier besonders der Anteil der jungen Männer. Eine hohe Fluktuation kann als Indikator dafür gesehen werden, dass viele junge Menschen, die erstmals nach Offenbach ziehen, in der Innenstadt eine erste günstige Bleibe finden. Nach einer Stabilisierung ihrer ökonomischen

Situation, im Zuge der Verpartnerung und mit gestiegenen Ansprüchen an das Wohnen zieht diese Klientel dann weiter in die für Familien attraktiveren Randlagen der Stadt.

Doch auch für Familien kann die Innenstadt aufgrund günstiger Mieten einiger großer Wohnungen eine attraktive Wohnlage auf längere Dauer darstellen, nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass die Nahversorgung gut ist und sich viele zentrale Einrichtungen der Stadt in unmittelbarer Nähe befinden. Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass die Eigentümer stärker als bisher qualitätssteigernde Maßnahmen am Baubestand vornehmen. Hierzu zählen vor allem Renovierungsarbeiten zur Anpassung von Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen an moderne Anforderungen, die energetische Sanierung und eine an der Zielgruppe orientierte funktionale und gestalterische Aufwertung der Grundstücksfreiflächen.

Ein weiteres Nutzerprofil, für das das Wohnen im Stadtzentrum grundsätzlich attraktiv ist, sind die sogenannten „empty nesters“, also ältere Bürger, die nach Auszug der Kinder aus dem Häuschen in suburbaner Lage zurück ins Zentrum streben, weil dort die Wege kürzer und die Versorgungslage besser ist. Auch viele deutsche kinderlose Paare im jungen bis mittleren Berufstätigenalter suchen die zentrale Wohnlage. Dieser in Umfragen bestätigten „Renaissance der Innenstädte“ als Wohnstandort steht aber sehr häufig nicht das passende Wohnraumangebot gegenüber, so dass sich dieser Trend bisher nicht nennenswert in statistischen Werten niederschlägt. Zur verstärkten Ansiedlung dieser Zielgruppen sind wie auch im oben beschriebenen Profil der Familien zunächst bauliche Anpassungen des Wohnraumbestandes –insbesondere im Hinblick auf zu berücksichtigende Mobilitätseinschränkungen und erhöhte Qualitätsansprüche- notwendig.

Natürlich finden sich neben den genannten auch andere Bewohnerprofile in der Innenstadt, wie Studenten, Kreative, etc; diese Gruppen treten allerdings bisher wenig in Erscheinung. Von diesen Nutzern besonders nachgefragte und auf sie ausgerichtete Wohntypologien sind offensichtlich unterrepräsentiert. Besondere Wohnformen, wie Lofts bzw. Kombinationen aus Ateliers oder Gewerbeeinheiten mit angegliedertem Wohnraum, Mehrgenerationenwohnen oder sonstige gemeinschaftliche Wohnmodelle existieren kaum oder gar nicht. Sie sollten mit dem Ziel einer ausgewogenen sozialen Mischung zukünftig vermehrt angeboten und durch die Wohnbauförderung besonders unterstützt werden.

5.1.3. Nachverdichtungspotenziale für das Wohnen

Der Wohnfunktion kommt im Vergleich zu den anderen Nutzungen in der Innenstadt bisher eine vergleichsweise untergeordnete Rolle zu. Dies wird nicht nur anhand der im Verhältnis zur Gebietsgröße doch recht geringen Einwohnerzahl deutlich (siehe oben), sondern z.B. auch durch eine Passantenbefragung aus dem Jahr 2008 belegt, in der auf die Frage nach dem Hauptgrund für den Besuch der Innenstadt nur rund 20 % der Befragten „Wohn-/Arbeitsort“ angaben (wovon voraussichtlich wiederum nur ein geringer Teil auf den Wohnaspekt entfällt). Das Verhältnis zwischen Wohnen und anderen Nutzungen sollte zukünftig im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und einer dauerhaften Belebung der Innenstadt ausgeglichener gestaltet, d.h. die Wohnfunktion auch quantitativ gefördert werden.

Zur Nachverdichtung mit Wohnnutzungen bestehen grundsätzlich folgende Optionen:

- Neubauten mit Wohnungen oder zumindest einem hohen Wohnanteil in Baulücken oder nach Abbruch von obsoletem Altbestand. Ein solches Projekt ist im Rahmenplan beispielhaft vertieft. Es handelt sich um ein Bebauungsszenario an der Stelle des

heutigen Geschäfts- und Parkhauses (Toys R Us) an der Berliner Straße (siehe Kapitel Rahmenplan). Mit diesem Projekt würde nicht nur die Nordseite der Berliner Straße in diesem Abschnitt aufgewertet und belebt, sondern auch eine verbesserte räumliche Anbindung der nördlich angrenzenden Wohnquartiere erreicht.

- Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen für das Wohnen, z.B. durch Konversion von Büroflächen. Dem stehen seitens der Eigentümer allerdings die in der Regel höheren Ertragserwartungen bei gewerblichen Nutzungen entgegen. Eine Nutzungsänderung zum Wohnen wird in einem größeren Umfang nur durch zusätzliche Anreize, wie Sanierungszuschüsse, zinsvergünstigte Kredite, o.ä. zu erreichen sein.

Bei einer Intensivierung der Wohnnutzung in der Innenstadt ist zu berücksichtigen, dass die bauliche Ausnutzung der Grundstücke heute in der Regel bereits so hoch ist, dass zusätzliche Wohngebäude in Blockinnenbereichen zunächst nicht in Betracht kommen (sensible Einzelfallprüfung notwendig). Vielmehr gilt es grundsätzlich, Grundstücksfreiflächen durch Neuordnung und Abbrüche von Nebengebäuden, Verlagerungen von Stellplätzen und ggf. Öffnung benachbarter Grundstücke zu größeren Gemeinschaftseinheiten zu qualifizieren und durch Entsiegelungen und Pflanzmaßnahmen zu lebenswerten Innenhöfen aufzuwerten. Neben der qualitativen Stärkung der Wohnfunktion kann damit ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden.

Schließlich besteht bei der Mehrheit der Wohngebäude aus der Nachkriegszeit mittlerweile ein mehr oder weniger dringender Sanierungsbedarf, der sich teilweise auf die Fassade, teilweise aber auch auf die eigentliche Bausubstanz bezieht. Im Zuge anstehender Sanierungen müssen auch zeitgemäße Energiestandards erreicht werden, und es besteht die Chance, eine Aufwertung durch veränderte zeitgemäße und innovative Wohnungszuschnitte und –ausstattungen zu erzielen.

Diese Maßnahmen sind erforderlich, um die gegenwärtige Wohnbevölkerung zu halten, aber auch neue anspruchsvollere Nutzergruppen anzuziehen.

In diesem Themenkomplex wurden folgende Leitgedanken formuliert und im Forum abgestimmt:

5.1.4. Leitgedanken

Die Wohnfunktion in der Innenstadt muss insgesamt gestärkt werden, um eine nachhaltige Belebung auch außerhalb der Geschäftszeiten zu gewährleisten.

- Das Wohnen in der Innenstadt sollte auch quantitativ intensiviert werden.
- Es wird eine ausgewogene Sozialstruktur angestrebt.
- So sollen Wohnungen in der Innenstadt vor allem für folgende Zielgruppen entstehen: Kleingewerbetreibende und Kreative, Wohngruppen von Studenten, Senioren, Behinderten sowie Familien
- Im Einzelnen muss untersucht werden, welche Lagen für das Wohnen besonders attraktiv und geeignet sind (z.B. Baulücken, Umnutzung von Gewerbeflächen, etc.).



Abb. 67: Wohnen in den OG's des "Signal-Iduna-Hauses"



Abb. 68: Baulich schlecht integriertes Wohn- und Geschäftsgebäude an der Kaiserstraße



Abb. 69: Maßstäblich angepasste Wohnbebauung in der Großen Marktstraße



Abb. 70: Gründerzeitliche Bebauung am Wilhelmsplatz



Abb. 71: Wohnnutzung in historischen Bauten



5.2. Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

Von Außenstehenden wird die Offenbacher Innenstadt oftmals gleichgesetzt mit Bildern von autogerechten, funktionsgetrennten Verkehrswegen und maßstabsloser Waschbetonarchitektur. Dies mag daher rühren, dass viele Besucher mit dem PKW oder mit der S-Bahn im näheren Umfeld des Marktplatzes ankommen. Der hier entstehende erste Eindruck wird von der Berliner Straße (der früheren „Durchbruchstraße“) und ihren Randbereichen, von unwirtlichen Freiräumen sowie teilweise leerstehenden oder untergenutzten und mitunter sanierungsrückständigen Immobilien geprägt (Abb. 01, 02).

Dass sich in den letzten 20 Jahren bereits Vieles zum Positiven gewandelt hat, dass die Innenstadt sehr viel mehr zu bieten hat und dass sie wesentlich vielfältiger und interessanter ist, als dieser erste Eindruck zunächst suggeriert, ist diesen Besuchern oft nicht bewusst - und viele Nicht-Offenbacher werden durch solche Zerrbilder und Vorurteile von vornherein von einem Besuch der Stadt abgehalten.

Für die Offenbacher selbst, denen ihr städtebauliches Erbe vertrauter ist, belasten wiederum andere Themen das emotionale Verhältnis zu ihrer Innenstadt: Eine zunehmende Verbreitung von „Billigläden“, das Zustellen der Fußgängerzone mit privater Werbung durch sogenannte „Kundenstopper“ und die Verwahrlosung öffentlicher Räume werden bemängelt. Mehr attraktive Einzelhandelsangebote, Aufenthaltsqualität, „Wohlfühlzonen“ und Ruhebereiche werden gewünscht. Dies sind Punkte, die bei der ersten Bürgerversammlung betont wurden und die auch die Diskussionen im weiteren Verlaufe des Beteiligungsverfahrens mitprägten. Eine Passantenbefragung im Jahre 2008 spiegelte ein ähnliches Meinungsbild wider. So war auf die Frage nach Verbesserungsvorschlägen für die Innenstadt die mit Abstand häufigste Antwort die Forderung nach „weniger Billigläden“. An zweite Stelle wurden „bessere Geschäfte“, an dritter Stelle „mehr Sauberkeit“ gefordert (Pütz, Robert (2008): Die Situation des Einzelhandels in der Offenbacher Innenstadt, Teil 1: Besucherströme und Einkaufsverhalten).

Diese mehrheitliche Wahrnehmung deckt sich nicht immer ganz mit der Realität, wie in der städtebaulichen Bestandsanalyse aufgezeigt wird.

An den teilweise „gefühlten“, teilweise realen Missständen wird vor allem deutlich, dass

- die Innenstadt immer noch ein Imageproblem hat (siehe hierzu Kap. 4.5 „Image“ und Kap. 6 „Leitbild“), und dass
- bestimmte Defizite des öffentlichen Raumes verbessert sowie die Potenziale herausgearbeitet und gestärkt werden müssen!

Mehrere Teilräume lassen sich im Programmgebiet unterscheiden: dies sind

- die Verkehrsachsen der Kaiserstraße im Westen und
- der Berliner Straße im Norden mit ihrem jeweiligen räumlichen Umfeld sowie
- der sich daran anschließende Kernbereich der Innenstadt mit der Fußgängerzone und dem Wilhelmsplatz, der seinerseits nochmals in einen westlichen und einen östlichen Teilraum zerfällt.

Jeder dieser Teilräume weist charakteristische Eigenheiten und Defizite auf und beinhaltet damit besondere Entwicklungschancen. Sie sind im Folgenden differenziert beschrieben. Daneben gibt es übergeordnete Aspekte der Gestalt bzw. der Wahrnehmung des öffentlichen Raums, die im Anschluss erläutert sind. Es handelt sich dabei um

-
- - die Bebauung.
 - - die Grün- und Erholungsräume,
 - - Gestaltungsregeln für den Öffentlichen Raum und
 - - temporäre Nutzungen öffentlicher Räume.

5.2.1. Die Berliner Straße und ihr räumliches Umfeld

Die Berliner Straße ist in Offenbach eine wichtige Verkehrsverbindung in West-Ost-Richtung. Sie verknüpft für den PKW-Verkehr den westlichen Autobahnanschluss am Kaiserlei mit den wichtigen östlichen Ausfallstraßen, der Mühlheimer Straße und der Bieberer Straße. Gleichzeitig verläuft unter der Straße die S-Bahn-Strecke zwischen Frankfurt und Hanau. Ihr Haltepunkt „Marktplatz“ ist für den öffentlichen Personenverkehr sowohl wichtiger Umsteigepunkt zwischen Stadtgebiet und Umland als auch zentrale Anbindung der Innenstadt.

In den vergangenen Jahren wurde die Straße von einer breiten Verkehrsschneise zu einer integrierten innerstädtischen Allee mit attraktiven Bereichen für Fuß-, Rad- und Autoverkehr sowie ÖPNV umgebaut. Ziel dieser Maßnahmen war es, die trennende Wirkung zu reduzieren, den Charakter eines Boulevards auszubilden und damit die Aufenthalts- und die verbindende Funktion zu stärken ([Abb. 03 fehlt](#)).

Die straßenbegleitende Bebauung veranschaulicht eindrucksvoll die wechselvolle jüngere Stadtgeschichte. Neben Fragmenten von gründerzeitlicher Bebauung im Westen und Osten des Planungsgebietes wird der Straßenraum lose flankiert durch architektonisch höchst verschiedenartige Zeugnisse der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Besonders stadtbildprägend ist das Nebeneinander von großvolumigen Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden ([Abb. 04](#)).

Die Häufung von Hochhäusern entspricht dem städtebaulichen Leitbild der 1990er Jahre, demzufolge an der „neuen Berliner Straße“ im Bereich ihrer Zugänge

- zur Innenstadt und
- künftig auch dem Dienstleistungszentrum „Kaiserlei“ sowie
- langfristig ggf. um einen künftigen neuen „Hauptbahnhof Offenbach Ost“

Hochhäuser als „Landmarken“ die wichtigsten Kerngebiete der Stadt plastisch akzentuieren sollen.

Vor allem die Bürotürme verzeichnen Leerstände, und obwohl die Mieten deutlich unter den Vergleichsmieten in der Nachbarstadt Frankfurt liegen, ist kurzfristig wohl nicht mit einer Erhöhung der Nachfrage in diesem Segment zu rechnen (siehe Analysekarte [Dienstleistungen und Leerstände](#)).

Aufgrund des zurzeit fehlenden Marktes für Büroneubau sollten Sanierung und Renovierung den älteren Bürobestand an die aktuelle Nachfrage anpassen. Die verfügbaren Flächen sollten wo möglich, Nutzungen aufnehmen, die von zentraler Bedeutung für die Gesamtstadt sind, um den bereits vorhandenen Charakter des Standortes als lokales Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum und damit die oberzentrale Funktion Offenbachs zu stärken. EG-Zonen sollten sich grundsätzlich stärker öffnen: Sie eignen sich besonders für zentrale

kulturelle Einrichtungen, ggf. auch als Zwischennutzung (siehe Maßnahmensteckbrief "städtische Galerie").

Dort wo innerhalb der bisherigen Baustruktur keine Nachfrage erzeugt werden kann, muss über alternative Nutzungskonzepte nachgedacht werden. Denkbar sind

- Nutzungsmischungen innerhalb einer Immobilie
- kreative Nutzungen
- Umnutzungen von gewerblichen Flächen für Wohnen, Hotel, Freizeit, u.a.

Trotz der bereits erfolgten Aufwertung des Straßenprofils in Folge des S-Bahn-Baus und des weitgehenden Rückbaus der „Zweiten Ebene“ befinden sich noch einige nicht bewältigte „Restgrundstücke“ im näheren Umfeld der Berliner Straße (vgl. Kapitel 4.1 „Stadtgenese“). Von West nach Ost weisen folgende Bereiche noch erhebliche Nutzungsdefizite und gestalterische Missstände auf:

- Umfeld des Karl-Carstens-Platz
- Passage zwischen Berliner Straße und Platz der Deutschen Einheit
- Hugenottenplatz und städtebauliches Umfeld
- verbliebene Reste der „Zweiten Ebene“ nördlich der Berliner Straße, gegenüber dem Hugenottenplatz, und städtebauliches Umfeld
- östlicher S-Bahn-Ausstieg „Marktplatz“ und bauliche Umgebung
- brachliegendes Grundstück zwischen „Großer Biergrund“ und „Fünfhäusergasse“
- nördliche Randbebauung im Kreuzungsbereich zur „Karlstraße“.

Der Rahmenplan und auch mehrere Maßnahmensteckbriefe setzen sich mit einigen dieser Situationen auseinander und zeigen Lösungsansätze auf.

Sowohl der Hugenottenplatz als auch sein Platz-Pendant auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Berliner Straße sind trotz neu gestalteter Oberflächen räumlich undefinierte, zugige und unwirtliche Orte (Abb. 05, 06). Die mangelnde Aufenthaltsqualität wird durch Leerstände in den EG-Zonen noch verstärkt; einer der wenigen positiven Akzente wird durch die punktuelle Außenbewirtschaftung der gastronomischen Betriebe gesetzt. Die Platzflächen überdecken darunterliegende Tiefgaragen, was erhebliche Auswirkungen auf die Gestaltungsmöglichkeiten hat. Baumpflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen sind hier nur eingeschränkt möglich. Traditionelle Vorstellungen der Platzgestaltung taugen hier nicht als Leitbild für die Weiterentwicklung. Es wird zukünftig darum gehen müssen, eigenständige, moderne Gestaltungs- und Nutzungsmodelle zu erproben. Zukunftsweisende Impulse können aus einer künstlerischen Perspektive kommen (vgl. Maßnahmensteckbrief "Kunstorte"). Interessante Beispiele für den Umgang mit entsprechend schwierigen öffentlichen Flächen in einer modernen Stadtstruktur finden sich beispielsweise in den Niederlanden und Spanien (Abb. 07, 08 fehlen).

Ähnlich schwierig wie am Hugenottenplatz stellt sich die Situation am Marktplatz dar. Die Obergeschosse der angrenzenden Gebäudenutzungen wurden ehemals über die „Zweite Ebene“ erschlossen und auf diese ausgerichtet. Der erfolgte Rückbau führt zu teilweise gestörten Gebäudeerschließungen und verödeten Sockelzonen in allen vier „Quadranten“ der Kreuzung Berliner Straße und Marktplatz / Schlossstraße, also beim „Signal-Iduna-Haus“,

beim „City-Center“, bei den Gewerbenutzungen südlich des Stadthauses und beim Parkhaus an der Ziegelstraße („Toys R Us“) (Abb. 09, 10). Neben der Erschließungsproblematik erschwert auch die wenig repräsentative Architektur und deren teilweise schlechter baulicher Zustand die Vermietung. Negativ wirkt sich dabei die mitunter mangelnde Aktivität auf Eigentümerseite aus, die z.B. auf versplitterten Streu- oder Konsortiumsbesitz u.ä. zurückzuführen ist.

Hier tritt eine der grundsätzlichen Herausforderungen bei der Umsetzung dieses Handlungskonzeptes zutage: die aktivierende Einbindung der Immobilieneigentümer. Ihrer Ansprache und Beteiligung kommt eine kaum zu unterschätzende Bedeutung zu!

5.2.2. Die Kaiserstraße

Die Kaiserstraße verbindet den Hauptbahnhof mit der Innenstadt und dem Mainufer. Sie bildet die Grenze zwischen den westlichen Stadtgebieten mit ihrer aufgelockerten Bebauungsstruktur und der kompakten Innenstadt.

Ihr kommt eine große Bedeutung einerseits als Sammelstraße im Quartier, darüber hinaus jedoch auch als Verkehrsanbindung der Innenstadt für den PKW-Verkehr allgemein zu, die im Zuge der sukzessiven Realisierung des Verkehrsmanagementplans („halbe Offenbacher 8“; vgl. Kap. 4.2) noch weiter gestärkt wird.

Was ihr Nutzungsprofil anbelangt, lässt sich die Kaiserstraße als „innerstädtische Geschäftsstraße“ charakterisieren. Die Erdgeschosszonen sind fast durchgängig mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen belegt (siehe Analysekarten). Der Einzelhandel konzentriert sich auf den mittleren Abschnitt zwischen Frankfurter Straße und Geleitsstraße. Auffällig ist eine Häufung von Anwaltskanzleien und Notaren im Umfeld des Gerichts. Die Eröffnung des Penny-Markts an der hoch frequentierten Ecke Große Marktstraße repräsentiert das neue „City-Konzept“ der Supermarktketten und erweitert das Nahversorgungsspektrum der Kaiserstraße, das im gesamten Bereich mit kleinen, oft einfachen Läden z.T. betrieben von Migranten, abgebildet wird.

Darüberhinaus scheint sich eine Tendenz zur verstärkten Ansiedlung von Kreativnutzungen abzuzeichnen:

- So wurde vor kurzem in einem Seitenflügel des Hauptbahnhofes eine Einrichtung von Studenten der HfG eröffnet.
- Das weitgehend leerstehende ehemalige Hauptpostgebäude war zeitweise für eine Um- bzw. Zwischennutzung als Atelierhaus im Gespräch.
- Am südlichen Ende der Kaiserstraße hat sich der Bund Offenbacher Künstler *bok* mitsamt Galerieräumen niedergelassen.
- Im westlichen Blockinnenbereich ist die Fahrradhalle mit ihren künstlerischen Aktivitäten angesiedelt.
- In einigen Hinterhöfen haben sich Agenturen aus dem Gestaltungssektor niedergelassen.

Bei den Ladenlokalen in der Kaiserstraße sind einige kleine Leerstände zu verzeichnen. Allerdings lässt sich hier schon über den Untersuchungszeitraum hinweg eine rege Fluktuation erkennen, so dass die Leerstände nicht als problematisch zu werten sind. Eine schwierigere Situation entsteht am Standort „Goldpfeil“, wo neue Leerstände von

großflächigen Ausstellungsräumen zu erwarten sind. Insgesamt bieten die leerstehenden Flächen –auch in den Hinterhaus- und Hofzonen- das Potenzial für eine weitere Verdichtung der dauerhaften oder temporären Nutzung durch die Kreativszene, beispielsweise als Ateliers, Ausstellungs- oder Veranstaltungsräume.

Wie auch in der restlichen Innenstadt bietet die Bebauung entlang der Kaiserstraße ein weitgehend uneinheitliches Bild. Dieses wird besonders durch die Bauten aus den 1960er Jahren geprägt, die eingebunden in die Blockrandbebauung auch durch ihre sehr unterschiedliche Geschossigkeit auffallen (Abb. 11, 12). Bei vielen Gebäuden besteht aufgrund ihres Alters und einer mitunter minderwertigen Bauweise Sanierungsbedarf (Abb. 13, 14). Dies birgt die Chance, mit der Sanierung oder im Fall von Abriss und Neubau die gestalterische Qualität der Randbebauung insgesamt zu verbessern und damit die begonnene Aufwertung des Straßenraums zu unterstützen. Eine durchgängige Einheitlichkeit in der Höhenabwicklung der Randbebauung wird sich jedoch kaum erreichen lassen.

Lediglich am südlichen Ende der Kaiserstraße ist ein größeres zusammenhängendes Ensemble aus repräsentativen Gründerzeitbauten erhalten (Abb. 15). Auch im restlichen Straßenverlauf existieren noch einzelne, teilweise sehr eindrucksvolle bauliche Relikte aus der Vorkriegszeit (Abb. 16). Das Bewusstsein in der Offenbacher Bevölkerung für den historischen und identitätsstiftenden Wert solcher Bauten sollte geschärft und diese besonderen Qualitäten der Straße stärker herausgestellt werden (vgl. z. B. Maßnahmensteckbriefe „Lichtkonzept“ oder „historischer Stadtrundgang“).

Der Straßenraum selbst ist im südlichen Abschnitt vor kurzem saniert worden. Die Maßnahmen, die die Verbreiterung der Gehwegflächen, das Anlegen von Parkbuchten, Baumpflanzungen, neue Straßenbeleuchtung und –möblierung umfassen, sollen sukzessive im gesamten Straßenverlauf umgesetzt werden (vgl. Kap. 4.2 „Verkehr“ und Kap. 8 „Maßnahmen“).

5.2.3. Der Kernbereiche der Innenstadt

Die oben beschriebenen Straßenräume der Berliner Straße und der Kaiserstraße definieren westlich und nördlich die Grenzen des Programmgebietes. Die dritte, räumlich weniger ausgeprägte Grenze wird durch den Verlauf Geleitsstraße - Bleichstraße - Bieberer Straße gebildet. Zwischen diesen Rändern, befinden sich auf ca. 20 ha die zentralen Geschäftsbereiche der Stadt Offenbach.

In einer ersten Betrachtung fällt die geringe räumliche Ausdehnung dieser innerstädtischen Kernbereiche auf. Das Gefüge der öffentlichen Räume setzt sich aus wenigen Straßenzügen und Platzräumen zusammen, die im Wesentlichen den historischen Lageplan nachvollziehen. Auch wenn von der Vorkriegsbebauung nur noch einzelne Gebäude und kleinere zusammenhängende Ensembles erhalten sind (siehe Analysekarte „Gebäudealter“), prägen doch der Verlauf der Straßen und – mit Einschränkungen – ihr bauliches Profil das Stadtbild und tragen zu einer guten Orientierung bei.

In West-Ost-Richtung verlaufen

- die Frankfurter Straße, die als zentrale Einkaufsmeile der Innenstadt fungiert,
- der Straßenzug Große Marktstraße - Kleiner Biergrund und

- die historisch bedeutsame Verbindung Geleitsstraße - Bieberer Straße.

In Nord-Süd-Richtung verlaufen

- die Herrnstraße, die nach Norden bis ans Mainufer anbindet und
- die Achse Waldstraße - Marktplatz - Schlossstraße, die die südlich angrenzenden Wohnquartiere über die Innenstadt ebenfalls mit dem Main verbindet.

Die Profile dieser Straßenzüge sind in unterschiedlichem Maße von den baulichen Ergänzungen der Nachkriegszeit geprägt.

Das heterogenste Straßenbild besteht wohl in der Frankfurter Straße. Ihre Randbebauung zeigt ein Nebeneinander aus vereinzelt historischen Gebäuden, die teilweise deutlich niedriger als die neuere Bebauung sind, vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden der Gründerzeit, Neubauten der 1950er bis 70er Jahre, die mit bis zu acht Vollgeschossen den städtischen Maßstab sprengen, und großen baulichen Volumen der Kaufhäuser im östlichen Abschnitt der Straße (Abb. 17, 18).

Im Gegensatz zu diesem uneinheitlichen Straßenbild fällt beispielsweise die Randbebauung der Großen Marktstraße durch eine weitgehend durchgängige Geschossigkeit und angenehme Maßstäblichkeit auf, obwohl auch hier ein Wechsel von Gebäuden unterschiedlicher baulicher Epochen besteht (Abb. 19, 20).

Neben den Straßenräumen sind es auch die sehr verschiedenartigen Plätze, die der Innenstadt ein eigenes Gepräge verleihen (Abb. 21-24).

Große Entwicklungspotenziale werden hinsichtlich einer zukünftigen funktionalen und gestalterischen Profilierung vor allem der Plätze, aber auch einiger Straßenräume, gesehen. In den Maßnahmensteckbriefen sind erste Überlegungen formuliert, die vor allem die funktionalen Aspekte einer solchen Profilierung beschreiben. Mindestens ebenso wichtig wird es aber sein, die vorhandenen Ansätze *lokaler Atmosphären* und *Aufenthaltsqualitäten* in *charakteristische Bilder* für die jeweiligen öffentlichen Räume weiterzuentwickeln, die dann wiederum die Grundlage für konkrete Entscheidungen beispielsweise hinsichtlich der Oberflächengestaltung, der Möblierung, der Beleuchtung usw. sein werden. Im Erläuterungstext zum Rahmenplan ist jeder Platz in seiner zu entwickelnden Bedeutung und Anmutung kurz charakterisiert (siehe Kapitel 7 „Städtebaulicher Rahmenplan“).

Alle diese Überlegungen müssen Bestandteile einer schlüssigen Gesamtkonzeption für die Gestaltung der öffentlichen Räume sein. Die Erarbeitung eines solchen Konzeptes stellt eine der wichtigsten Vertiefungen des Integrierten Handlungskonzepts und notwendige Voraussetzung der konkreten Maßnahmenplanung zur Profilierung dar.

Im Kernbereich der Innenstadt lassen sich hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur ein westlicher und ein östlicher Bereich unterscheiden. Beide Teilbereiche besitzen ein räumliches und funktionales „Epizentrum“ mit einer großen Strahlkraft: Im Westen ist es das gerade eröffnete Einkaufszentrum KOMM mitsamt den zentralen Einkaufslagen rund um den Aliceplatz und die Frankfurter Straße. Im Osten ist es der Wilhelmsplatz mit der dreimal wöchentlich stattfindenden Marktnutzung (vgl. auch Potenzialkarte und Kap. 5.2 / 5.3 Bestandsanalyse Einzelhandel / Gastronomie) und die nördlich angegliederte Fußgängerzone. Sie ist aufgrund der durch den Marktplatz unterbrochenen Verbindung zur Großen Marktstraße, der durch die Berliner Straße unterbrochenen Verbindung zum

Salzgässchen und den großflächigen Baulücken in Fünfhäusergasse und Kleinem Biergrund noch stark als Randlage geprägt. In der räumlich-funktionalen Integration und Entwicklung dieses Areals ist ein erhebliches Potenzial zur Aufwertung der Innenstadt zu sehen.

Zwischen der westlichen und östlichen Innenstadt, gewissermaßen als räumliches Scharnier, befindet sich der Marktplatz. Wie weiter oben dargestellt, fungiert er von Norden und von der S-Bahn-Station 'Marktplatz' kommend als "Tor zur Innenstadt". Gleichzeitig verknüpft er die Fußgängerströme der westlichen und der östlichen Einkaufszonen. In seiner heutigen Gestalt ist er nicht mehr als Platzraum wahrnehmbar; es dominiert der motorisierte Durchgangsverkehr. Mit dem neuen Verkehrskonzept des Verkehrsmanagementplans soll diese Situation verbessert und der Platz zugunsten einer erleichterten Überquerbarkeit für Fußgänger verkehrsberuhigt werden (siehe Kapitel 4.2 „Verkehr“).

Neben dem Marktplatz gibt es noch weitere Eingangssituationen zu den zentralen Einkaufslagen der Innenstadt: die Kreuzungen der Kaiserstraße mit der Frankfurter und mit der Großen Marktstraße, das nördliche Ende der Waldstraße und der Bereich der Herrnstraße an der ev. Stadtkirche. Seitens der Gewerbetreibenden wurde immer wieder der Wunsch geäußert, diese "Schwellensituationen" gestalterisch zu akzentuieren, mit dem Ziel, das Eintreten in die Einkaufszone bewusst wahrnehmbar zu machen und so deren Bedeutung zu stärken. Diese Vorstellungen sind auch in einem Maßnahmensteckbrief festgehalten (Abb. 25).

Mit der Ausformulierung dieser Orte darf allerdings nicht gleichzeitig eine Ausgrenzung der anderen Innenstadtbereiche verbunden sein! Vielmehr muss es darum gehen -wie schon in den Ansätzen für das Platzkonzept dargestellt- die jeweiligen Eigenheiten *aller* Innenstadtbereiche zu erfassen, zu profilieren und so bestmöglich zu fördern.

5.2.4. Die Bebauung

Der Gebäudebestand in diesem dicht bebauten Gebiet ist, wie in den vorangegangenen Kapiteln bereits erläutert, vorwiegend in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet worden und sehr heterogen (Abb. 26). Eine einheitliche Traufhöhe und Fassadengestaltung ist nur in wenigen Bereichen vorhanden, u.a. dort, wo zusammenhängende historische Ensembles erhalten sind (vgl. Analysekarte „Denkmalschutz“). Dies betrifft vor allem die gründerzeitliche Randbebauung des Wilhelmsplatzes, die nahezu vollständig erhalten ist, aber auch Abschnitte der Kaiserstraße und Teile der Großen Marktstraße, u.a.

Viele der seit den 1950er Jahren errichtete Gebäude weisen erhebliche bauliche und gestalterische Defizite auf (Abb. 27, 28). Da ein Großteil mittlerweile älter als 30 Jahre ist, besteht teilweise großer –auch energetischer- Sanierungsbedarf. Im Zuge der sukzessiven Erneuerung der Bebauung sollte unbedingt eine hohe architektonische Qualität eingefordert werden. Für große Bauvorhaben wäre die Sicherung der angestrebten Qualität über Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren wünschenswert. Die Geschossigkeit bei Neu- und Umbauten sollte sich in Relation zum angrenzenden Straßenprofil und zur Nachbarbebauung befinden. Auch über verbindliche Regeln bei der Nutzung, der Fassadengestaltung und der Gebäudeerschließung muss nachgedacht werden (z. B. durch Aufstellung von Bebauungsplänen).

Eine gestalterische Homogenisierung kann dabei allerdings nicht *oberstes* Ziel sein. Vielmehr sollten bauliche Vorhaben primär in ihrem jeweiligen engeren Kontext, insbesondere im Zusammenhang mit den anzustrebenden Platzcharakteren und -gestaltungen, bewertet werden. Die Brüche im Stadtbild, die Maßstabssprünge und Uneinheitlichkeit in der Architektur, müssen als Chance begriffen werden und zu eigenständigen Gestaltungsansätzen führen. Eine solche "akzeptierende" Haltung sollte auch einen reflektierteren Umgang mit den vereinzelt vorhandenen qualitativ hochwertigen, wichtigen baulichen Zeugnissen der Nachkriegszeit beinhalten. Bei diesen Gebäuden sollte zunächst immer ihr Erhalt und ihre Anpassung an heutige Erfordernisse durch sensible Weiterentwicklung geprüft werden, bevor ggf. über Abbruch und Neubau nachgedacht wird. Charakteristisch für die baulichen Strukturen der Nachkriegszeit ist u.a. auch der Typus der *Passage*. Nach dem Krieg bestand der Plan, die parallel verlaufenden Straßenzüge der Berliner und der Frankfurter durch eine Reihe von Passagen miteinander zu verknüpfen. Als bauliche Relikte dieses Leitgedankens existieren heute noch einige Passagen (am Platz der Deutschen Einheit, „City-Passage“ in der Frankfurter Straße, usw.), die zum Teil bereits gestalterisch aufgewertet wurden, größtenteils aber von erheblichen gestalterischen und funktionalen Defiziten gekennzeichnet sind (Abb. 29, 30). Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob Passagen eine sinnvolle Ergänzung des öffentlichen Raumes darstellen, da sie den Publikumsverkehr aus den Straßen abziehen, aufgrund des hohen Erschließungsflächenanteiles tendenziell unwirtschaftlich sind und bei vereinzelt Leerständen schnell zu veröden drohen. Im Einzelfall sollte überprüft werden, ob die Passage Nutzungspotenziale birgt oder eher geschlossen werden sollte.

So wie der bauliche Typus der Passage eine zeittypische Organisationsform innerstädtischen Einzelhandels der 1960er und 1970er Jahre repräsentiert, steht das neu errichtete KOMM für eine aktuelle Tendenz zur Ansiedlung von Einkaufszentren in integrierten innerstädtischen Lagen. An seiner Bedeutung für den Einzelhandelsstandort und seiner markanten hochwertigen Erscheinung besteht kein Zweifel (Abb. 31). Aufgrund seiner internen Erschließung und der über die Geleitsstraße organisierten Andienung bildet das KOMM nun auch eine klare Raumkante nach Süden aus und stellt sich die umgestaltete Geleitstraße gestalterisch hochwertiger dar als vor Bau des Einkaufszentrums.

Für den betroffenen Abschnitt der Geleitsstraße eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, heißt Nischen zu finden und zu besetzen. Bereits heute besteht hier eine gewisse Ballung an Wohnnutzungen für eine ethnisch geprägte Bewohnerschicht. Ein zukünftiger Nutzungsschwerpunkt könnte in der Mischung von Wohnen und Arbeiten für "robuste Nutzer" bestehen wie z. B. studentisches Wohnen, Werkstätten und Ateliers - also Nutzungen, die gezielt aufgesucht werden, die daher keine Schaufensterfront als Werbefläche für Flaneure brauchen und auch nicht besonders gestaltungs- und geräuschsensibel sind. In dieser Hinsicht bieten besonders die an der nördlichen Seite der Geleitsstraße liegenden und direkt an das KOMM angrenzenden baulichen Strukturen Potenziale zur Umnutzung und Aufstockung mit adäquaten modernen baulichen Mitteln.

5.2.5. Grün- und Erholungsräume in der Innenstadt

Grünflächen, durch Bäume gestaltete und verschattete Bereiche sowie sonstige landschaftliche Erholungsräume sind essentiell für die Lebensqualität jeder Stadt und für ein gesundes Stadtklima. Sie gewinnen angesichts extremerer Hitzeperioden in den

Sommerperioden bedingt durch den Klimawandel weiter an Bedeutung. Der Stellenwert dieses Themas für die Bevölkerung Offenbachs wird beispielsweise erkennbar in der von der Lokalen Agenda 21 zur Gestaltung von Aliceplatz und Stadthof durchgeführten Bürgerbefragung (Juni 2008).

Allerdings ist festzuhalten, dass in der Offenbacher Innenstadt als positive Folge der Stadtumbauten in den 1960er und 1970er Jahren zwischenzeitlich bereits viel Grün vorhanden ist, und dass attraktive Parks und Naherholungsbereiche (Büsing Park, Mainufer, etc.) in geringer Distanz erreichbar sind. Gerade das Ensemble aus Aliceplatz und Stadthof, aber auch der benachbarte Platz der Deutschen Einheit sind maßgeblich durch ihre umfangreichen Baumbestände geprägt. Der kleine Platz an der Stadtkirche mit Spielplatz und Schachspiel bietet im Sommer viel Schatten und wird von der Bevölkerung intensiv genutzt, ebenso die Sitzmöglichkeiten unter den Bäumen am Stadthof. Weiterhin wurden die Berliner Straße, Frankfurter Straße und Teile der Kaiserstraße mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen aufgewertet. Und auch die hohe stadträumliche Qualität des Wilhelmsplatzes beruht nicht zuletzt auf seinem alten Baumbestand, der im Zuge der derzeitigen Umgestaltung im südlichen Teil weiter ergänzt wird.

Im Zusammenhang mit zukünftig anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, z. B. am Marktplatz oder am Karl-Carstens-Platz, wird es auch um die Realisierung eines angemessenen Freiflächen- und Grünkonzeptes gehen. Dahingegen sollte überprüft werden, wie attraktiv und langlebig Baumpflanzungen in Betonkübeln über den Tiefgaragen sind, oder ob hier nicht –zumindest im Einzelfall- besser andere schattenspendende Gestaltungsmittel zum Einsatz kommen sollten (vgl. Bebauungsvorschlag für den Karl-Carstens-Platz im Kap. „Rahmenplan“).

5.2.6. Gestaltungsregeln für den öffentlichen Raum

Bei den vielen gestalterischen Faktoren, die den öffentlichen Raum bestimmen, gilt es zukünftig, die richtige Balance zwischen einheitlicher Grundwahrnehmung und individuellem Profil zu finden.

Ein großer Teil der Straßen- und Platzoberflächen in der Innenstadt wurde in den vergangenen Jahren bereits aufwändig saniert und neu gestaltet. Diese vereinheitlichende Maßnahme wird teilweise konterkariert durch Maßnahmen der Gewerbetreibenden im öffentlichen Raum, wie Warenauslagen, Werbeschilder oder aber durch eine wenig qualitätsvolle oder eine undifferenzierte Möblierung. Vor dem Hintergrund einer angestrebten Qualitätssteigerung, Differenzierung und Profilierung der Straßen- und Platzräume, müssen die bisherigen Regeln überdacht und angepasst werden (z. B. Sondernutzungssatzung). Zu diesem Themenkomplex wurden in der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes mehrere Maßnahmensteckbriefe formuliert (z. B. „Gestaltungsregeln“, „Gestaltungsmanual“ ###).

5.2.7. Temporäre Nutzung öffentlicher Räume

Im Spektrum der Nutzungsmöglichkeiten spielen temporäre Nutzungen des öffentlichen Raumes, wie Veranstaltungen, Märkte, Festivals eine große Rolle. Der Wochenmarkt auf dem Wilhelmsplatz ist sicher einer der wesentlichen Publikumsmagneten und weit über Offenbach hinaus bekannt. Laut Passantenbefragung 2008 geben 17 % der Befragten den

Wochenmarkt als Grund für ihren Besuch an. Damit ist der Markt nach dem Kaufhof zugleich der zweitwichtigste „Ankerbetrieb“.

Der Aliceplatz gehört aufgrund seiner Größe und zentralen Lage zu den bevorzugten Orten für Veranstaltungen (Weihnachtsmarkt, Bierfest, Offenbacher Woche u.a.). Aber auch andere Teile der Innenstadt werden regelmäßig bespielt. Hinzu kommt die Teilnahme an regionalen Veranstaltungen, wie der alle zwei Jahre stattfindenden Luminale oder der jährlichen Nacht der Museen, die in der Regel von großem Publikumsandrang gekennzeichnet sind.

In der Zukunft gilt es, eine gute Balance zu finden zwischen der belebenden Wirkung solcher Nutzungen für die Innenstadt einerseits und der Lärmbeeinträchtigung für die Anwohner (nur am Rande sei hier auf die bevorstehende Zunahme der Lärmbelastung der Innenstadt durch die Erweiterung des Frankfurter Flughafens hingewiesen). Wenn die Innenstadt zukünftig noch stärker auch für Wohnnutzungen interessant werden soll, müssen solche Aktivitäten in einem angemessenen Rahmen bleiben.

Es muss festgehalten werden, dass sich die Innenstadt bereits heute recht belebt darstellt, wenngleich mit starken räumlichen und zeitlichen Schwerpunkten. In den Abendstunden, am Wochenende und in den weniger attraktiven Bereichen ist die Innenstadt bereits verödet. Diese Phänomene werden teilweise abgemildert durch die räumliche Nähe der angrenzenden Wohngebiete.

Um downtrading- und Verödungs-Tendenzen entgegen zu wirken, müssen die Identifikationsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsteile gestärkt werden. Dies soll geschehen durch vielfältigere Angebote in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Wohnen und einer damit einhergehenden gestalterischen und funktionalen Differenzierung und Profilierung der öffentlichen Räume und anliegenden Nutzungen.

Diese Ansätze spiegeln sich in den allgemeinen Leitgedanken wider, die im Forum wie folgt abgestimmt wurden.

5.2.8. Leitgedanken

Die Straßen- und Platzräume sollen als Bühne für urbanes Leben begriffen und aktiviert werden. Die öffentlichen Räume müssen in ihrem jeweiligen Charakter und ihrer Funktion zukünftig stärker profiliert werden.

- Die Identifikation mit den öffentlichen Räumen muss gestärkt werden. In diesem Zusammenhang sind deren Funktion und mögliche Nutzergruppen sowie die Gestaltung und Aufenthaltsqualität zu untersuchen bzw. zu verbessern.
- Es ist ein differenzierter Umgang mit den gefassten Räumen in der Einkaufszone und den „Resträumen“ entlang der Berliner Straße erforderlich.
- Wettbewerbe für Platzgestaltung und Gebäude können ein wirksames Entwicklungsinstrument darstellen und zur Steigerung der Gestaltqualität beitragen.
- Eine Profilierung, d.h. die gestalterische Differenzierung bzw. Aufwertung der Straßen- und Platzräume wird angestrebt. Der Umgang mit Sondernutzungen ist dahingehend

zu überprüfen und die entsprechende kommunale Satzung ggf. anzupassen oder anzuwenden.

- Die Gestaltung des öffentlichen Raumes muss Wegebeziehungen und die verschiedenen Arten von Mobilität berücksichtigen.
- Die allgemeine Anpassung der Innenstädte an den Klimawandel muss sich auch in der Gestaltung des öffentlichen Raumes widerspiegeln.



Abb. 1 Marktplatz und City-Center



Abb. 2

Abb. 3 Die Berliner Straße als innerstädtische Allee



Abb. 4 Die Berliner Straße und ihre straßenbegleitende Bebauung



Abb. 5 Blick über den Hugenot-tenplatz nach Norden



Abb. 6 Blick über die Berliner Straße zum Hugenotten Platz

Abb. 7 Beispiel 1



Abb. 8 Beispiel 2



Abb. 9 Fragment der ehem. zweiten Ebene



Abb. 10 Gestörte Gebäudeerschließungen als Folge des Rückbaus der 2. Ebene



Abb. 11 Blick in die Kaiserstraße nach Norden



Abb. 12 Blick in die Kaiserstraße nach Süden



Abb. 13 Sanierungsbedürftiges Wohnhaus, Kaiserstraße / Geleitsstraße



Abb. 14 Sanierungsbedürftige Fassade in der Kaiserstraße



Abb. 15 Denkmalgeschütztes Ensemble in der südlichen Kaiserstraße



Abb. 16 Historisches Gebäude, Kaiserstraße / Große Marktstraße

Handlungskonzept Aktive Innenstadt Offenbach

5. Bestandsanalyse und Entwicklungspotenziale 5.1 Bestandsanalyse Öffentlicher Raum und Stadtgestalt



Abb. 17: Frankfurter Straße



Abb. 18: Frankfurter Straße



Abb. 19: Große Marktstraße



Abb. 20: Große Marktstraße



Abb. 21: Aliceplatz



Abb. 22: Stadthof



Abb. 23: Obere Herrnstraße



Abb. 24: Hugottenplatz

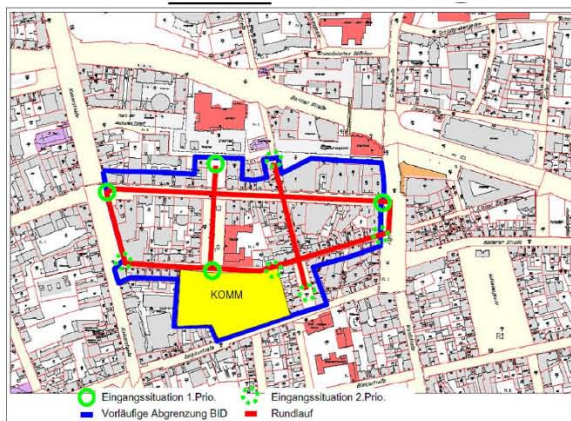


Abb. 25: Potentielles INGE-Gebiet mit Kennzeichnung der Eingangssituationen



Abb. 26: Luftaufnahme der Offenbacher Innenstadt



Abb. 27: Fassade mit bau-lichen und gestalterischen Defiziten in der Herrnstraße



Abb. 28: Sanierungsbedürftiges Gebäude in der Waldstraße



Abb. 29: Passage zwischen Platz der Deutschen Einheit und Berliner Straße

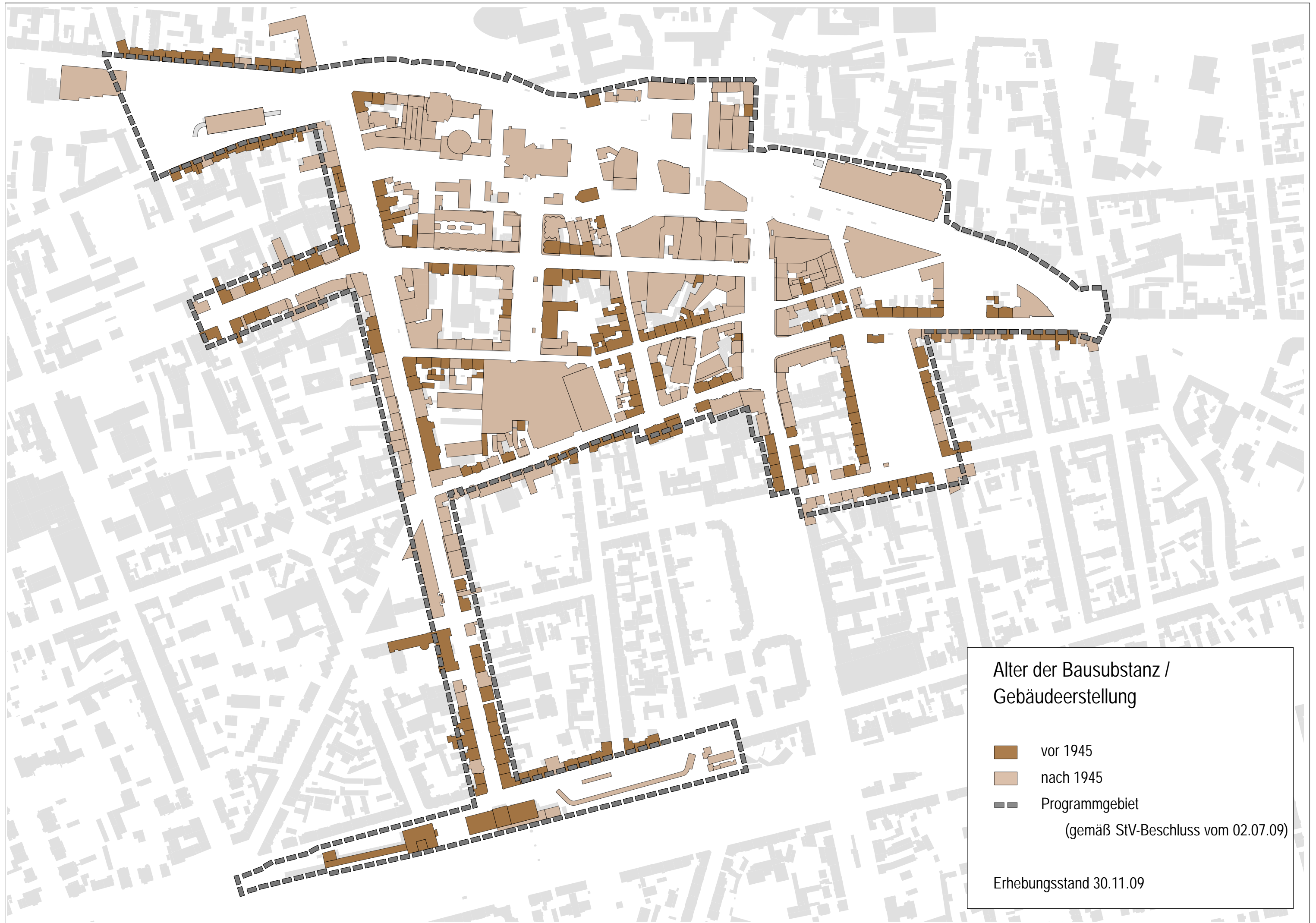


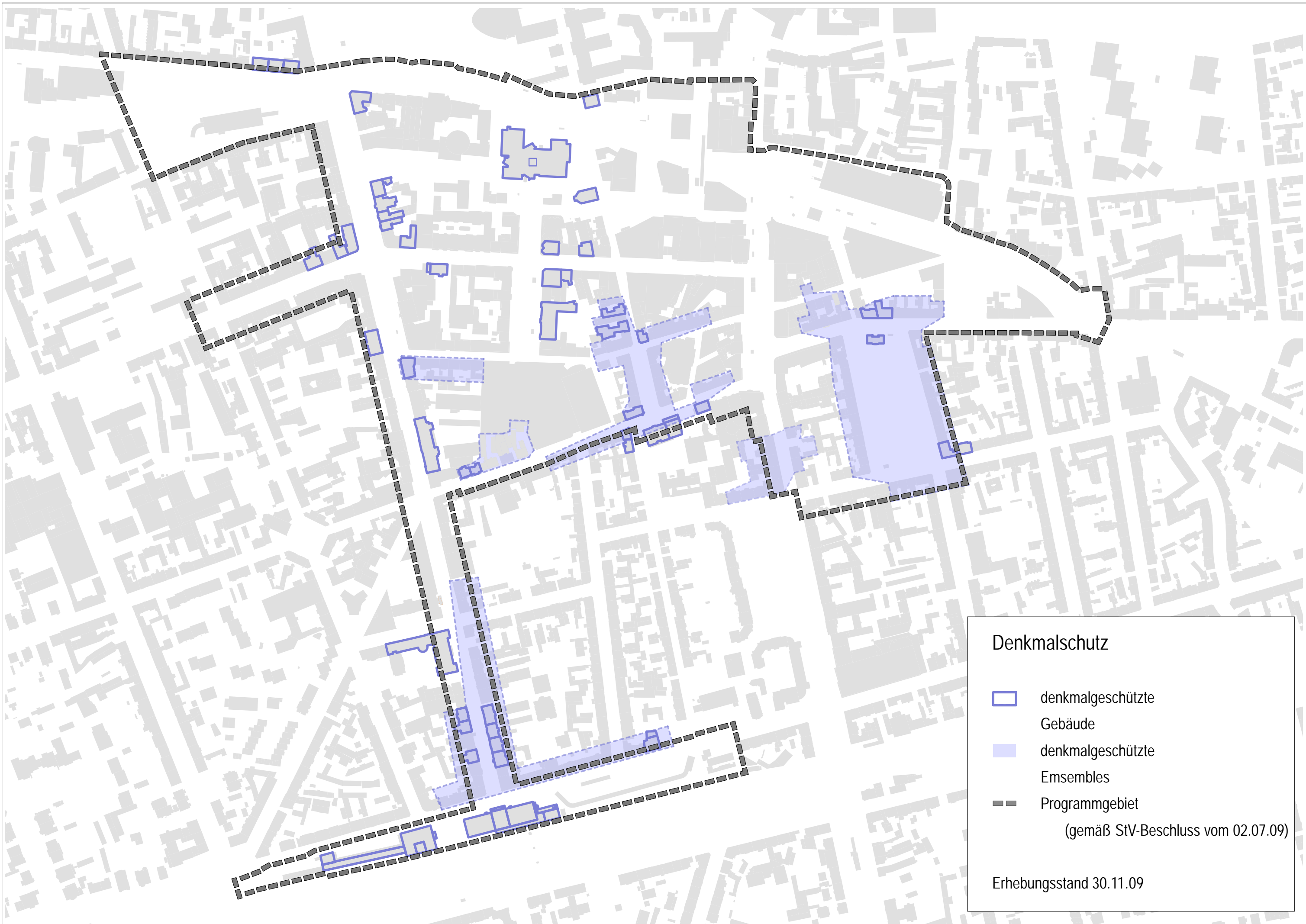
Abb. 30: City-Passage






Abb. 31: Nordfassade des KOMM in der Geleitsstraße

Handlungskonzept Aktive Innenstadt Offenbach



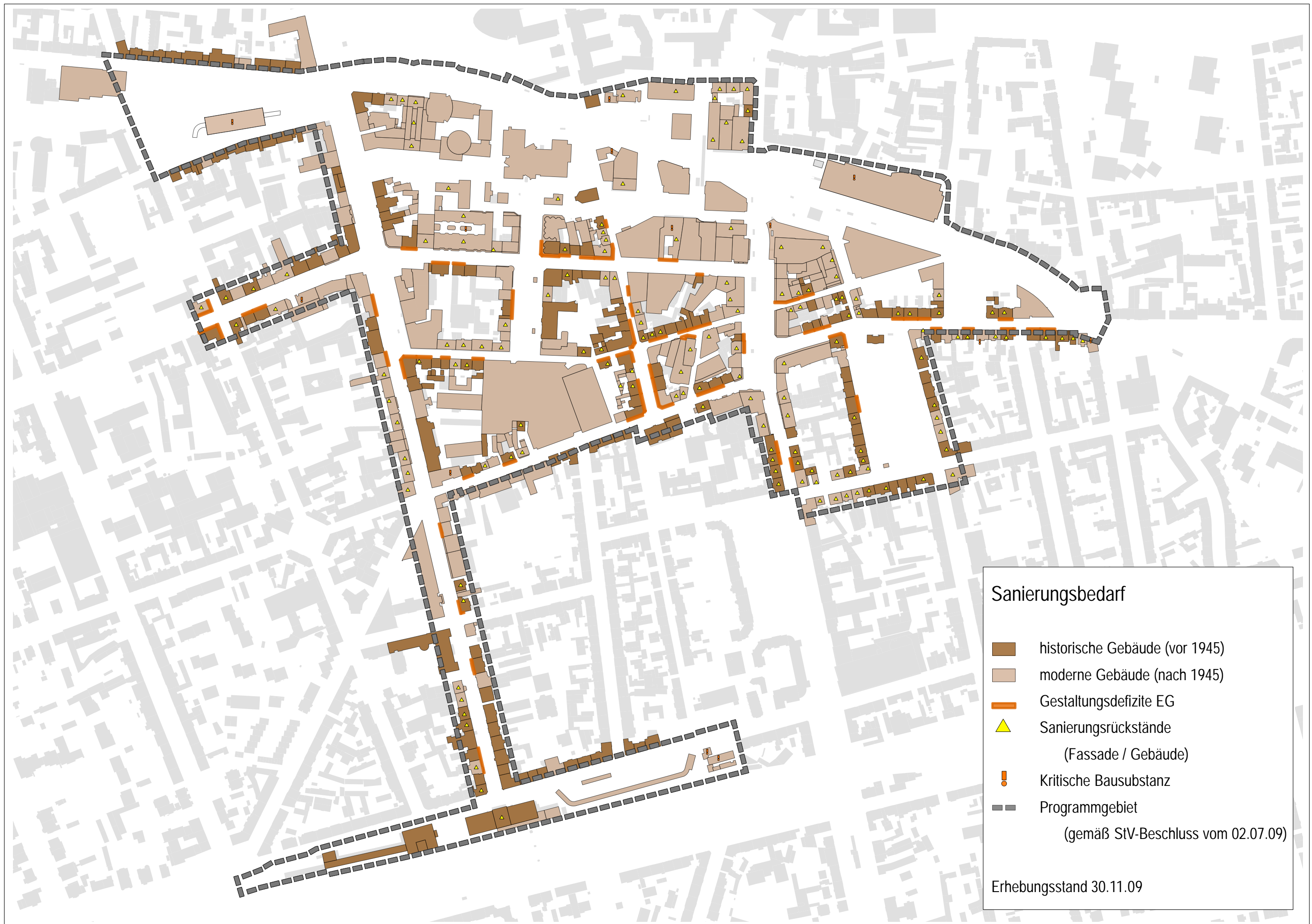


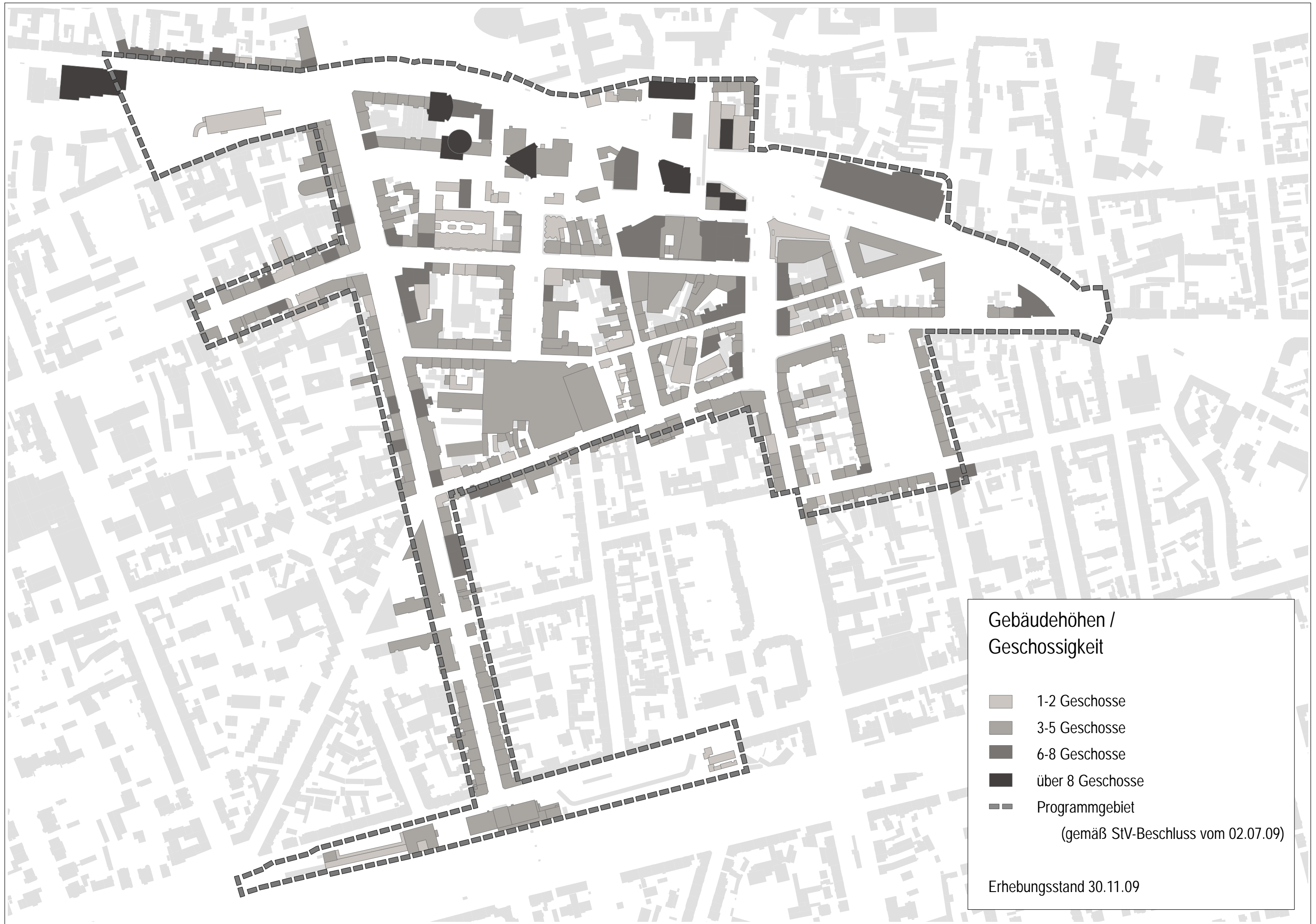
Denkmalschutz

-  denkmalgeschützte Gebäude
-  denkmalgeschützte Ensembles
-  Programmgebiet

(gemäß StV-Beschluss vom 02.07.09)

Erhebungsstand 30.11.09





5.3. Einzelhandel

5.3.1. Einzelhandelsstandort Offenbach

Die Einzelhandelslandschaft in Offenbach stellt sich mit mehreren Schwerpunkten im gesamten Stadtgebiet dar. Neben der Innenstadt existieren

- der vorwiegend durch Fachmärkte geprägte Standort Kaiserlei im Nordwesten des Stadtgebietes,
- der Besatz entlang der Sprendlinger Landstraße im Südwesten,
- das Ringcenter südlich der Innenstadt,
- die Mühlheimer Straße im Osten,
- sowie die beiden gewachsenen Stadtteilzentren Bieber und Bürgel.

Die gesamte Verkaufsflächenausstattung der Stadt rangierte mit rund 1,4 qm Verkaufsfläche pro Einwohner vor Bau des Kaufhauses Offenbach/Main-Mitte (KOMM) etwa im Bundesdurchschnitt. Zusammen mit den zusätzlich im KOMM entstandenen Verkaufsflächen von rund 16.000 qm hat sich dieser Wert kaum nennenswert auf ca. 1,5 erhöht.

Laut GfK-Studie von 2007 rekrutiert sich der Einzelhandels-Umsatz nur zu zwei Dritteln aus dem Nachfragevolumen der Stadt Offenbach, das bislang zu bedeutenden Teilen zu anderen Einzelhandelsstandorten innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes abfließt. Diese Kaufkraft gilt es, perspektivisch wieder stärker an den Ort zu binden (vgl Kapitel 4.4 „Wirtschaftliche Situation und Zentralität“).

Der Einzelhandelsstandort Offenbach profitiert von einer integrierten Lage im Rhein-Main-Gebiet. Die räumliche Nähe zu den benachbarten Oberzentren Frankfurt, Darmstadt und Hanau, die das Einzugsgebiet maßgeblich begrenzen, stellt jedoch auch eine wesentliche Herausforderung dar.

Die ehemaligen äußeren Einzugsbereiche, die sich in der Vergangenheit wie ein Gürtel rings um die Gemeindegrenzen legten, haben sich in Teilen deutlich verkleinert. Dies ist neben anderen Faktoren auch auf ein verändertes Mobilitätsverhalten im Zusammenhang mit dem Bau der S-Bahn-Verbindung nach Frankfurt und die Einstellung der Tram-Linie 16 zurückzuführen: Viele potenzielle Kunden aus den östlich benachbarten Gemeinden nutzen die verbesserte Verkehrsanbindung, um an Offenbach vorbei zum Einkaufen direkt nach Frankfurt zu fahren, wie sich auch ehemalige Kunden aus Oberrad stärker nach Frankfurt orientieren. Auch das Isenburg-Zentrum in Neu-Isenburg mit rund 30.000 qm Verkaufsfläche stellt eine Konkurrenz dar und dürfte im Wesentlichen einen Großteil des südwestlichen Marktgebietes der Stadt Offenbach abschöpfen.

(Abb. 32 Karte „perspektivisches Einzugsgebiet für das KOMM“ von GfK Prisma 2007)

Innerhalb der Stadtgrenzen gibt es weitere Einzelhandelszentren mit (begrenzten) innenstadtrelevanten Sortimenten, wie das 1999 eröffnete Ring-Center am Odenwaldring, das ehemalige Thoror-Gelände an der Mühlheimer Landstraße und der gewachsene Standort an der Sprendlinger Landstraße, die allesamt vor allem Auto-orientierte Kunden ansprechen.

Neben dem Problem der Ausweitung der Verkaufsflächen sehen sich die Offenbacher Einzelhändler zusätzlich mit der Konkurrenz konfrontiert, die aus dem zunehmenden Internet-

und Versandhandel entsteht. Bisher liegt der Anteil dieses sogenannten "E-Commerce" bei unter 10 %, mit allerdings steigender Tendenz.

Die erschwerten Rahmenbedingungen für den innerstädtischen Einzelhandel werden voraussichtlich zu einer Flächenbereinigung vor allem in den B-Lagen und zu einer zunehmenden Konzentration auf die Kernlagen führen. Gleichzeitig muss es das Ziel für die Einzelhändler des Programmgebietes sein, zukünftig ehemalige Einzugsgebiete wieder zurückzugewinnen sowie Kunden, hauptsächlich aus den mittleren und östlichen Teilen des Kreises (Dietzenbach, Heusenstamm, Obertshausen, Mühlheim, Rodgau, etc.) und natürlich aus der Stadt Offenbach selbst wieder stärker zu binden. Dies kann nur gelingen wenn die eigenen Standortvorteile herausgearbeitet und gut nach außen kommuniziert werden. Mit welchen Mitteln dies möglich ist, soll in diesem Handlungskonzept insbesondere mit den vorgeschlagenen Maßnahmensteckbriefen (siehe Kapitel 8 und 9) aufgezeigt werden.

5.3.2. Einzelhandelsstandort Innenstadt

Das Kerngebiet der Innenstadt definiert sich wesentlich durch seine Funktion als zentraler Standort für den Einzelhandel. Die Einkaufslagen dehnen sich von der Kaiserstraße im Westen bis zur Bieberer Straße im Osten, von der Herrnstraße und Teilen des Hugenottenplatzes im Norden bis zur Waldstraße im Süden aus (siehe Analysekarte Einzelhandel). Laut einer Studie der GfK aus dem Jahr 2007 wurde zum Zeitpunkt der Erhebung in dieser Zone auf einer Verkaufsfläche von rund 55.700 qm ein Einzelhandelsumsatz von rund 203 Mio Euro realisiert.

Grundsätzlich lassen sich die Einkaufslagen grob in zwei Bereiche unterteilen (siehe auch Analysekapitel öffentlicher Raum und Potenzialkarte):

1. das Gebiet westlich des Markplatzes, das große Teile der Fußgängerzone sowie einen zentralen Abschnitt der Kaiserstraße und einen Teil der Frankfurter Straße umfasst. Der hier verortete Einzelhandelsbesatz zeichnet sich besonders durch namhafte Anbieter der innerstädtischen Leitsortimente aus. Neben den großen Filialisten besteht ein breiter Mix aus ergänzenden Branchen. Komplementäre Angebote bestehen außerdem im Bereich der privaten Dienstleistungen und der Gastronomie. Qualitativ bietet sich allerdings ein „durchwachsenes“ Bild, das auch von zahlreichen Einzelhandelsangeboten aus dem Niedrigpreissegment und wenig attraktiven – aber offensichtlich nachgefragten - privaten Dienstleistungen bestimmt wird.
2. die östlich des Markplatzes gelegenen Bereiche, aber auch die südliche Herrnstraße und die östlich daran anschließenden Abschnitte der Großen Marktstraße und der Geleitsstraße.
Sie sind von einem geringeren Filialisierungsgrad geprägt; es dominieren gemischte Nutzungsstrukturen aus kleinteiligem, meist inhabergeführtem Einzelhandel, der oft ethnisch geprägt und familienbasiert ist, weiterhin Gastronomie, private und teilweise handwerkliche Dienstleistungen sowie kleine Nahversorgungsangebote. Auch hier finden sich sehr unterschiedliche Qualitäten hinsichtlich der Sortimente und der Warenpräsentation. Prägend für diesen Bereich ist die Nutzung des Wilhelmsplatzes an drei Tagen in der Woche durch einen Erzeugermarkt von regionaler Bekanntheit.

Von der Marktnutzung profitieren auch die Einzelhändler und die Gastronomen im näheren Umfeld.

In beiden Teilbereichen gibt es darüberhinaus ein dispers verteiltes und vorwiegend stark kleinteiliges Nahversorgungsangebot auf Verkaufsflächen von durchweg weniger als 800 qm. Dieses dürfte lediglich Nahversorgungsaufgaben für die umliegende Bevölkerung ohne nennenswerte Ausstrahlungskraft darüber hinaus wahrnehmen.

5.3.3. Wechselwirkungen des KOMM mit dem innerstädtischen Einzelhandel

Zwischen der Südkante des Aliceplatzes, die an die Große Marktstraße grenzt, und der Geleitsstraße hat die Hochtief Projektentwicklung GmbH für rund 70 Mio. Euro das Einkaufszentrum „Kaufhaus Offenbach/Main-Mitte“ mit 15.700 qm Verkaufsfläche erstellt. Zirka 50 Läden und Gastronomiebetriebe wurden eingerichtet. Damit erhöhen sich die Verkaufsflächen in der Innenstadt um etwa ein Drittel.

Zu einem Teil kompensiert dieser Hinzugewinn die Verkaufsflächenverluste durch Ladenschließungen mit Umnutzungen und Leerständen der Vorjahre. Dennoch erfordert der Flächenzuwachs auch eine Aktivierung bzw. Rückgewinnung von Kaufkraftpotenzialen innerhalb und außerhalb der Stadt. Das „Kaufhaus Offenbach/Main – Mitte“ (KOMM) zielt daher explizit darauf, mit einem mittel- bis hochwertigen Einzelhandelsbesatz bisher bestehende qualitative und quantitative Angebotslücken zu schließen und damit frühere Kunden zurück sowie neue Kunden hinzu zu gewinnen.

Einige große Einzelhändler der Innenstadt sind ins KOMM umgezogen. Deren frühere Verkaufsräume sind zum Teil bereits neu vermietet oder neue Nutzungsmöglichkeiten zeichnen sich ab, einzelne große Einheiten stehen noch leer. Die Ansiedlung des KOMM hat bisher allerdings keineswegs dazu geführt, dass die Fußgängerzone verödet. Vielmehr sind Tendenzen für eine Stabilisierung des Einzelhandels und eine Reihe von Folgeinvestitionen im gesamten westlichen Programmgebiet erkennbar. So hat in den Räumen des ehemaligen Ansons am Marktplatz eine Esprit-Filiale eröffnet und auch die Drogeriemarktkette DM hat erhebliche Investitionen in ihre Filiale am Marktplatz getätigt. Bereits im Vorfeld des KOMM-Baus hat M.Schneider zwei Objekte in direkter Nachbarschaft realisiert (Abb. 34), und schließlich bereitet derzeit Kleider Frei den Umbau seines Geschäftshauses vor.

Bisher befanden sich die A- und B-Lagen in einem engeren Radius der östlichen Frankfurter Straße (Abb. 35, Karte GfK von 2002). Mit der Eröffnung des KOMM und dem Umzug großer Filialisten an den neuen Standort dürfte sich auch eine Verschiebung der besten Einkaufslagen in Richtung Aliceplatz / Große Marktstraße ergeben. Angestrebt werden sollte zukünftig allerdings eine Ausweitung und gleichmäßigere Verteilung der attraktiven Einkaufslagen auf einen größeren Bereich zwischen Kaiserstraße und Marktplatz (vgl. Maßnahmensteckbrief „Rundlauf“).

Bereits in der Planungsphase des KOMM bestand eine große Zustimmung der ansässigen Einzelhändler zum Projekt. Das KOMM wurde von Anfang an von Vielen als Chance für den Einzelhandelsstandort Offenbach gesehen. Gleichzeitig wurde auch erkannt, dass mit dem KOMM für die einzelnen Händler eine große Herausforderung verbunden ist im Hinblick auf eine gemeinsame Qualitätsoffensive zur Standortsicherung und sinnvollen Ergänzung des Kaufhauses. Vor diesem Hintergrund hat sich z.B. eine INGE-Initiative von Händlern und Hauseigentümern gegründet.

5.3.4. Defizite und Potenziale des Einzelhandels

Mit den Straßenraumgestaltungen der Vorjahre, dem Bau des KOMM und o.g. privaten Folgeinvestitionen wurden wesentliche Impulse für die Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt gesetzt. In vielen Bereichen besteht aber auch noch ganz erheblicher Entwicklungsbedarf. Dieser spiegelt sich auch im Meinungsbild der Einzelhändler und Passanten wider, das vom Geographischen Institut der Universität Frankfurt im Jahr 2008 (vor Eröffnung des KOMM) empirisch erhoben und analysiert wurde (vgl. Pütz, Robert und Ensgraber, Matthias 2008):

Insgesamt bewerten die Händler den Standort schlechter als die Passanten. Bei den Passanten sind es wiederum die Besucher aus Frankfurt, die die Innenstadt am positivsten sehen (ein weiterer Beleg für die überkritische Eigenwahrnehmung, siehe auch Kapitel 4.5 „Image“). Das negativste Urteil kommt von den Besuchern aus dem Kreis Offenbach. Unter den Passanten, die innerhalb der Stadtgrenzen wohnen, wird die Innenstadt als Einkaufsort ausgeglichen mit einer Tendenz ins positive Spektrum beurteilt. Es sind vor allem die männlichen und die jugendlichen Befragten, bei denen die positive Einstellung leicht überwiegt.

Mengenmäßig dominieren die Besucher aus dem Stadtgebiet; sie machen ca. 70 % des Aufkommens aus. Nur 20 % kommen aus dem Kreis und lediglich 10 % aus Frankfurt und sonstigen Orten! Von den Besuchern aus Offenbach wohnen wiederum etwa 30 % in der Innenstadt. Diese Zahlen belegen deutlich, wie gering derzeit die Anziehungskraft der innerstädtischen Angebote auf Kunden ist, die jenseits des Nahversorgungsradius wohnen.

Laut Händlerbefragung bestehen die größten Stärken der Offenbacher Innenstadt in der Kompaktheit und „Persönlichkeit“ sowie ihrer Zentralität und Erreichbarkeit.

Von den Passanten werden vor allem das breite Angebot, die kurzen Wege (Kompaktheit) und der Wochenmarkt geschätzt.

Verbesserungspotenziale werden von den Händlern bei der Qualität der Geschäfte, bei einer attraktiveren Gestaltung und bei der Verkehrs- und Parkplatzsituation gesehen. Der Branchenmix wird von einer leichten Mehrheit als „eher schlecht“ bewertet; fehlende Angebote werden vor allem im Bereich der Spezialgeschäfte bemängelt.

Dies deckt sich mit den Verbesserungsvorschlägen der Passanten, die „weniger Billigläden“, mehr Fachgeschäfte mit einer verbesserten Qualität, eine attraktivere Gestaltung der Innenstadt und mehr Sicherheit und Sauberkeit am häufigsten nennen.

Die Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre wird von der Mehrheit der Händler als rückläufig angegeben, wohingegen die Erwartungen für die Umsätze des eigenen Betriebes für die kommenden Jahre leicht positiv ausfallen (Befragung vor der Wirtschaftskrise!). Trotz dieser im Gesamtbild doch eher negativen Beurteilung des Standortes hegt die überwiegende Mehrheit der Händler laut eigener Aussage keine Überlegungen für eine Geschäftsaufgabe.

Das Festhalten am Standort seitens der Händler korrespondiert mit einer sehr geringen Leerstandsquote. In den vergangenen Jahren ist der gesamtstädtische Leerstand im Einzelhandel von 8.300 auf rund 7.100 qm gesunken. In der Erhebung der GfK aus dem Jahre 2002 waren in der Innenstadt noch 59 leerstehende Ladengeschäfte vermerkt, heute sind es im ganzen Programmgebiet nur noch einige wenige (vgl. Analysekarten Leerstand und Einzelhandel). Dort, wo es sich um kleine bis mittelgroße Ladenlokale handelt, sind diese

Leerstände zudem von einer hohen Fluktuation gekennzeichnet, langfristige Leerstände bestehen in der Innenstadt im Bereich Einzelhandel so gut wie nicht.

Strukturelle Defizite bestehen allerdings in den baulich teilweise vernachlässigten, teilweise leerstehenden oder mit Kümmernutzungen besetzten sehr großen Immobilien Signal-Iduna-Haus, Parkhaus Toys'R Us, City Center sowie City-Passage (siehe Abb. 36-39). Hier liegt das Problem weniger im Einzelhandelsprofil als im mangelnden Engagement auf Eigentümerseite. Aufgrund der durchweg prominenten Lage dieser Objekte und ihrer absoluten Größe wirken sie deutlich negativ auf den Gesamteindruck der Innenstadt ein. Zukünftige Bemühungen müssen verstärkt hier, etwa durch intensivierete Kontaktpflege der Stadt mit den Eigentümern und Erörterung von auch stadtseits vorangetriebenen Gestaltungsentwürfen, ansetzen (siehe Kap. 7.4).

Sollten zukünftig dauerhaft großflächige Leerstände zu beklagen sein, gilt es, neben der Suche nach neuen Nutzern bzw. Mietern auch gänzlich neue Nutzungskonzepte zu erproben, wie z.B. die Mischung von unterschiedlichen Nutzungen / kleineren Einheiten in einem großen Objekt, neue kulturelle / kreative Nutzungen, auch temporäre Nutzungen, etc. Als Beispiel für entsprechende neue Ansätze sei hier das „Kombinat“ in Darmstadt zitiert: Hier bespielen zahlreiche Kleinsthändler gemeinsam ein großes Ladenlokal. Trotz der eher ungünstigen Lage abseits der zentralen Geschäftsbereiche ist das Konzept aufgrund einer ausgeprägten und gebündelten Zielgruppenorientierung erfolgreich (Abb. 41).

Die Entwicklungspotenziale der kleinteiligen gewerblichen Nutzungsstrukturen, die sich vor allem in den östlichen Gebietsteilen konzentrieren, liegen in eben dieser Kleinteiligkeit begründet. Sie führt zu einer größeren Anpassungsfähigkeit an sich verändernde Nachfrageprofile und Kundenbedürfnisse und damit letztlich zu einer besseren Krisenresistenz, als dies bei sehr großen Nutzungseinheiten der Fall ist. Im Unterschied zu den großen Einzelhandelsfilialen ist bei den kleinen oft inhabergeführten Betrieben der Personaleinsatz flexibler, der Verwaltungsaufwand geringer und das persönliche Engagement oft größer. Schließlich sind Leerstände in diesen Bereichen für das städtische Gesamtbild leichter zu verkräften, da sie keine solch negative Signalwirkung entfalten, wie dies bei großen Einheiten der Fall ist.

Für die gestalterische Vielfalt des Stadtbildes sind die kleinen Einheiten prinzipiell ein Gewinn. Geringe Investitionen in Einrichtung, Warenpräsentation und Werbemaßnahmen werden teilweise durch den Charme des Improvisierten kompensiert (siehe Abb. 42-44), zum Teil bestehen aber auch erhebliche Defizite was die Qualität der Angebote und der Außendarstellung angeht (Abb. 45, 46). Hier sollten Beratungsleistungen, Leitfäden und Gestaltungsregeln das Gesamtbild verbessern. Diese sollten darauf zielen, dass

- keine schlecht gestalteten übergroßen Werbetafeln die oft attraktiven Hausfassaden verschandeln,
- Schaufenster als solche gestaltet und nicht zum Sichtschutz zugeklebt werden,
- die Qualität der Warenangebote in den Vordergrund rückt.

Aber auch viele positive Beispiele lassen sich in der Offenbacher Innenstadt finden, wie die folgenden Beispiele zeigen (Abb. 47-49).

Die vielfältigen Aspekte zum Thema Einzelhandel wurden in folgenden Leitgedanken verankert und im Forum abgestimmt:

5.3.5. Leitgedanken

In der Konkurrenz zu großflächigem Einzelhandel in der Region und zum Internethandel muss sich der Einzelhandel in der Offenbacher Innenstadt - auch im Zusammenspiel mit dem KOMM - stärker profilieren, das Qualitätsniveau heben und neue innovative Konzepte entwickeln.

- Das Angebotsprofil muss besser auf die Käuferstruktur und gewünschte Zielgruppen abgestimmt werden.
- Die Verbindung von Einzelhandel mit Kultur und Gastronomie kann zu einem insgesamt attraktiveren Angebot führen und zur Reaktivierung von Leerständen führen.
- Der Einzelhandel soll über die reine Kauffunktion hinaus Anreize für den Aufenthalt in der Innenstadt liefern.
- Vielfalt und Kleinteiligkeit der Ladengeschäfte sollen erhalten und gestärkt werden.
- Es soll darüber hinaus untersucht werden, wo größere Modulflächen zur Verfügung gestellt werden können, um weitere Magneten in der Qualität wie P+C oder Ansons anzuziehen.
- Es kann sinnvoll sein, stellenweise eine thematische Konzentration zu fördern.
- Lokale Besonderheiten gilt es - wo sinnvoll - zu erkennen und zu kultivieren.
- Über ein verbessertes Marketing und eine verbesserte Kommunikation insgesamt sollen mehr Besucher angezogen werden und eine Qualitätssteigerung erreicht werden („Qualität zieht Qualität nach“).
- Mit dieser Zielsetzung sind auch Schaufenstergestaltung und Außenwerbung zu untersuchen und ggf zu verbessern.
- Für eine bessere Erreichbarkeit der innerstädtischen Einkaufszonen gilt es, die Anbindung an das nahe Umfeld zu verbessern.

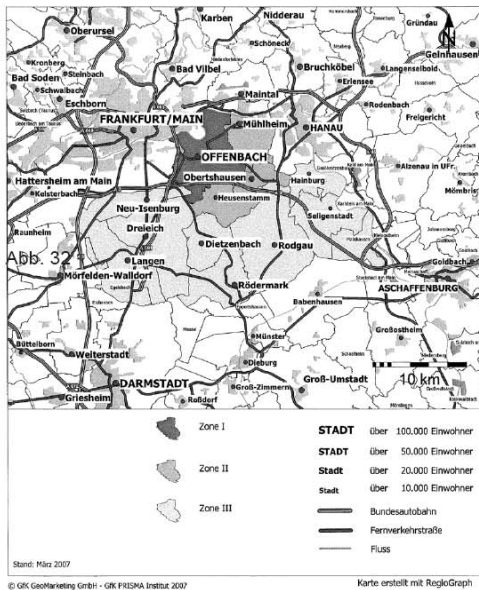


Abb. 32: Einzugsgebiet



Abb. 33: Parken auf dem Dach des KOMM



Abb. 34: Strumpfhaus M. Schneider in der Großen Marktstraße

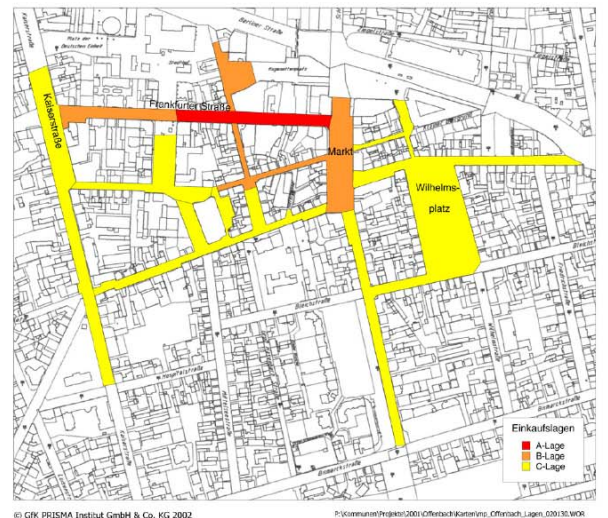


Abb. 35: Einkaufslagen vor Bau des KOMM



Abb. 36: Veredete Passage im Sockel des Signal Iduna Hauses



Abb. 37: Billigangebote in der Passage des Parkhauses



Abb. 38: Restnutzungen im City-Center



Abb. 39: Teil-Leerstände in der City-Passage Frankfurter Straße



Abb. 40: Hybride EH-Nutzung "Jagdschloss" in der Brückenstraße Frankfurt



Abb. 41: Jugendkultur-Kaufhaus "Kombinat" in der Rheinstraße Darmstadt



Abb. 42: Fischhändler in der Bieberer Straße



Abb. 43: Stoffhändler im Kleinen Biergrund



Abb. 44: Italienische Feinkost in der westlichen Frankfurter Straße



Abb. 45: Minderwertige Sortimente im ehemaligen Kino Große Marktstraße



Abb. 46: Billigangebote am Marktplatz



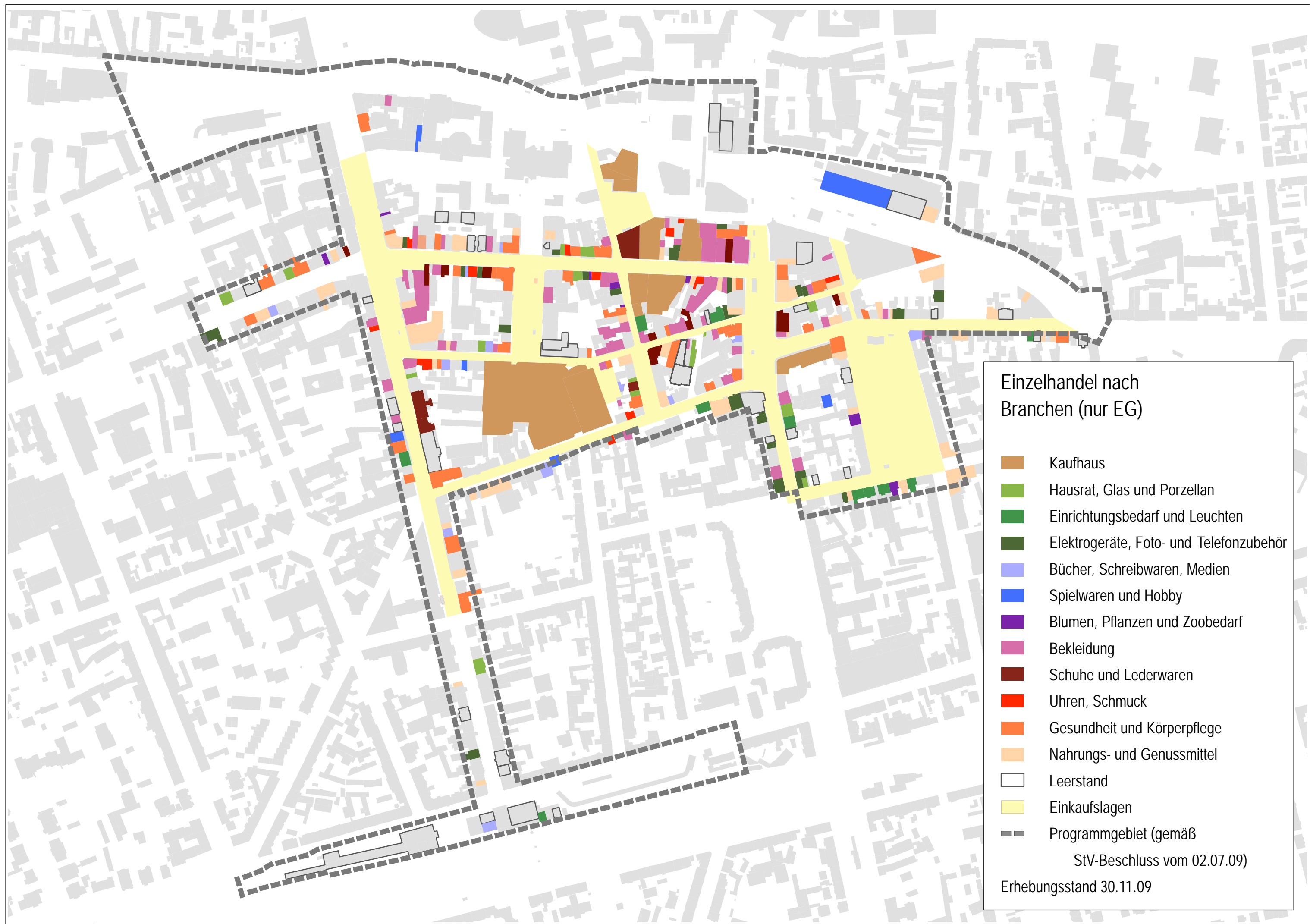
Abb. 47: Alteingesessener Hutladen in der Großen Marktstraße



Abb. 48: Blumengeschäft in der Bleichstraße



Abb. 49: Boutique in der Großen Marktstraße



5.4. Gastronomie

5.4.1. Gastronomische Angebote in der Innenstadt

In der Innenstadt bestehen zahlreiche gastronomische Angebote. Innerhalb des Programmgebietes lassen sich über 60 Lokale aufzählen, die ein recht breites Spektrum vom einfachen Imbiss bis zum Restaurant abdecken. Darüber hinaus bieten auch einige Einzelhändler aus dem Lebensmittelsegment, wie Metzger oder Bäcker, einen Straßenverkauf für Imbisse an.

Eine gewisse Konzentration besteht in den westlichen, südlichen und östlichen Randlagen der Innenstadt insbesondere zwischen der Herrnstraße und dem Wilhelmsplatz, im südlichen Abschnitt der Kaiserstraße und im Umfeld der Frankfurter Straße, westlich des Aliceplatzes. Demgegenüber gibt es in den zentralen Einkaufslagen der Innenstadt wenige und auch im Umfeld der Berliner Straße nur vereinzelte gastronomische Angebote (siehe Analysekarte Gastronomie). In den letztgenannten Bereichen stellt die Gastronomie eine noch wenig entwickelte Komplementärnutzung zu den dominierenden Funktionen des Einzelhandels bzw. der Verwaltungsnutzungen dar.

Im Umfeld des Wilhelmsplatzes haben sich im Verlauf der letzten Jahre mehrere attraktive Gastronomiebetriebe angesiedelt, die teilweise auch über eine im Sommer gut frequentierte Außengastronomie verfügen, so dass der Wilhelmsplatz als Gastronomie-Cluster eine Anziehungskraft über die Grenzen Offenbachs hinaus entwickelt hat. (Abb. 50).

Auch in den westlichen Randlagen der Innenstadt gibt es einige neue und einladende Gaststätten, wie beispielsweise eine Suppen-Bar in der Frankfurter Straße. Darüber hinaus gibt es über das Programmgebiet verstreut einige Beispiele von Lokalen, die jeweils für eine bestimmte Klientel den Status des "Geheimtipps" oder "Insidertreffs" beanspruchen können, wie die Wurstbude auf dem Aliceplatz, das Markthäuschen auf dem Wilhelmsplatz oder die italienische Pasticceria in der Geleitsstraße (Abb. 51-53). Solche charakteristischen Orte mit einer besonderen Historie und einer starken emotionalen Bindung ihrer Kunden stellen ein wichtiges Potenzial für die Gastroszene der Innenstadt und der Gesamtstadt dar. Sie bilden bis zu einem gewissen Grad auch die kulturelle Durchmischung der Gesamtstadt ab und sind daher ein wichtiger Integrations- und Identifikationsfaktor.

Es muss jedoch festgehalten werden, dass diese Angebote noch sehr rar gesät und das kulinarische Qualitätsniveau wie auch die Anmutung der innerstädtischen Gastronomie insgesamt eher niedrig sind. Ähnlich wie beim Einzelhandel gibt es einen hohen Besatz mit Biligangeboten, an wenig ansprechend gestalteten Imbissbuden und "Bistros", die sich auf die Attraktivität der Innenstadt negativ auswirken (Abb. 54, 55); hochwertige Restaurants oder attraktive Cafés gibt es demgegenüber noch zu wenig.

5.4.2. Räumliche Potenziale für die Gastronomie

Die größten Potenziale für eine Verdichtung, Weiterentwicklung und Qualitätssteigerung der gastronomischen Angebote bestehen in den östlichen Teilen des Programmgebietes (vgl. Potenzialkarte). Neben der Maßstäblichkeit und Gestaltqualität des Wilhelmsplatzes liefert auch der dreimal wöchentlich stattfindende Markt wichtige Impulse und trägt entscheidend dazu bei, dem Umfeld eine funktionale Ausrichtung auf gastronomische Nutzungen zu geben (Abb. 56). Dieses Szenario lässt sich bis hin zur Definition der südöstlichen Innenstadt als

zentrales „Ausgehviertel“ Offenbachs weiterdenken. Gleichzeitig müssen selbstverständlich – wie an allen anderen Standorten auch – die möglichen Konflikte mit den Anwohnern durch verstärkte Lärmemissionen bedacht und berücksichtigt werden.

Neben dem südöstlichen Schwerpunktbereich der innerstädtischen Gastronomie sollten auch die an der Kaiserstraße und der Frankfurter Straße (westlich Aliceplatz) bestehenden Angebote ausgeweitet werden, um die urbane Nutzungsmischung dort weiter zu stärken. Trotz einer gewissen Konzentration gilt es dabei, die Gastronomie hier auch künftig als komplementäres Angebot neben Einzelhandel und sonstigen Dienstleitungen zu verstehen und nicht zu einer gebietsprägenden Nutzung weiter zu entwickeln.

Auch in den zentralen Geschäftsbereichen gibt es Entwicklungspotenziale, die sich vor allem auf bestimmte Plätze konzentrieren, während die Einkaufsstraßen selbst wenig für eine Ausweitung gastronomischer Angebote geeignet sind. So bieten vor allem der Aliceplatz, Stadthof, die Obere Herrnstraße und der Marktplatz gute Voraussetzungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Gastronomie (vgl. Platzkonzept im Kapitel Rahmenplan).

5.4.3. Leitgedanken

In der Innenstadt soll eine dichte, höchst vielfältige und qualitativ anspruchsvolle Gastroszene mit Magnetwirkung auf die Region entstehen.

- Die Gastronomie soll vermehrt dazu beitragen, Straßenräume und Plätze zu bespielen und zu aktivieren.
- Die Gastronomie soll (evtl. durch verlängerte Öffnungszeiten der Küchen) dazu beitragen, die Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben.
- Hybride Konzepte mit Veranstaltungen und Kultur (aber auch in Verbindung mit dem Einzelhandel) sollen gefördert werden und können zu einer wechselseitigen Verstärkung führen.
- Bei den Angeboten soll darauf geachtet werden, dass möglichst alle Zielgruppen und Bevölkerungsschichten angesprochen werden.



Abb. 50: Sommergarten am Wilhelmsplatz



Abb. 51: Außergastronomie Altes Markthaus



Abb. 52: Pasticceria in der Geleitsstraße



Abb. 53: Pasticceria in der Geleitsstraße



Abb. 54: Negativbeispiel für Gastronomie

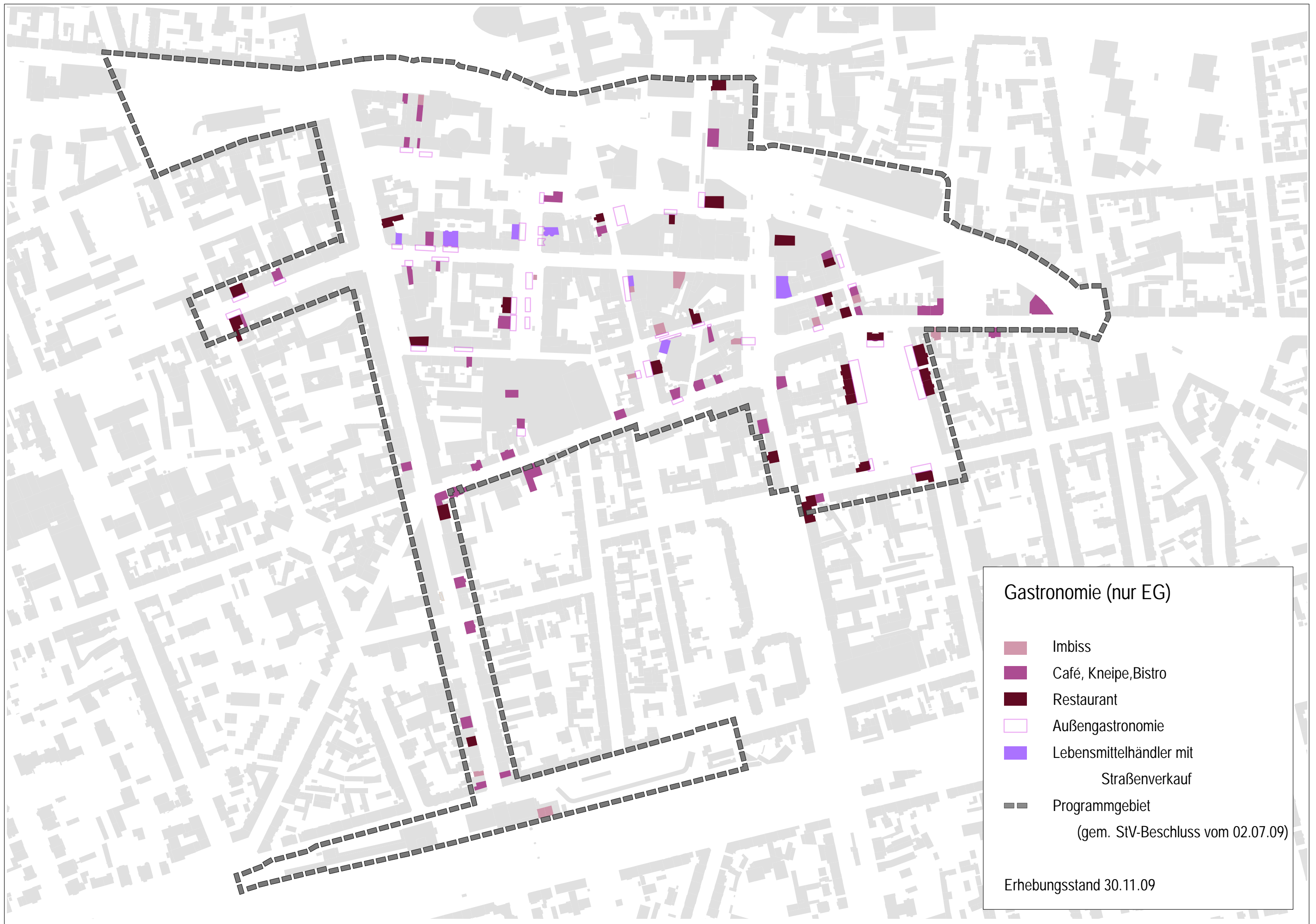


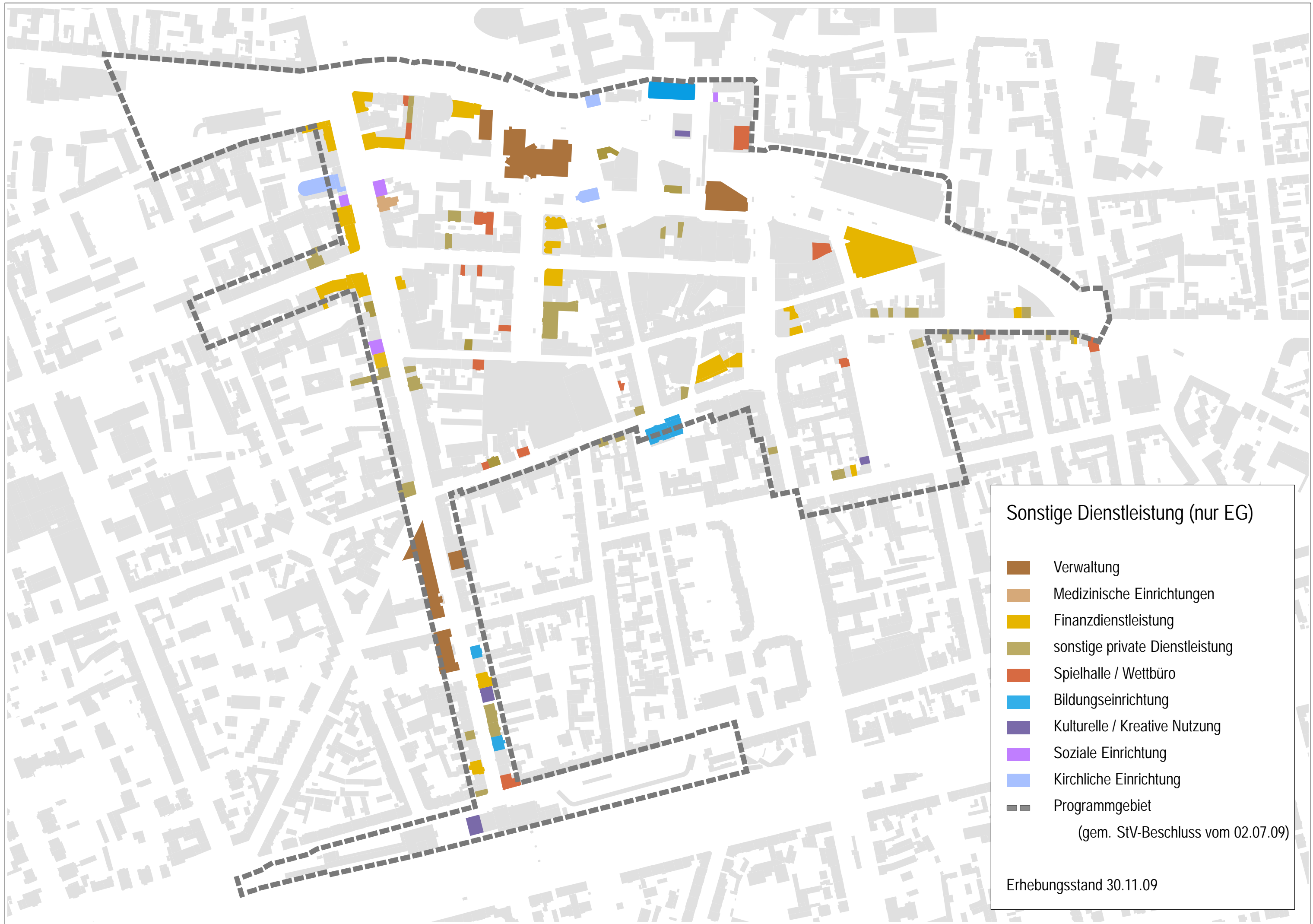
Abb. 55: Imbissangebot in der Fußgängerzone

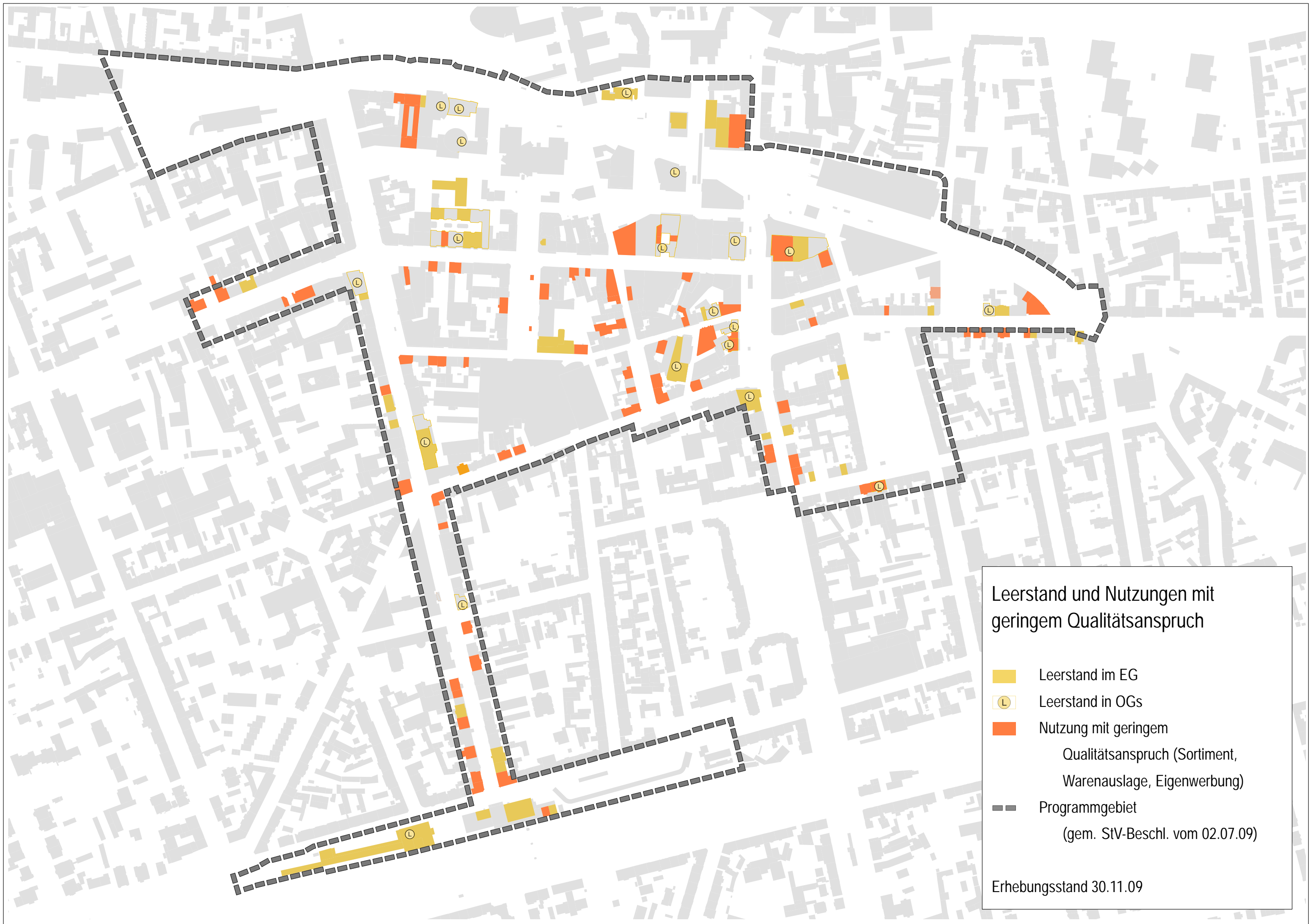


Abb. 56: Marktbetrieb auf dem Wilhelmsplatz

Handlungskonzept Aktive Innenstadt Offenbach







5.5. Kreative Orte / Kulturelles Leben in der Innenstadt

Für die angestrebte Aktivierung der Innenstadt kommt dem lokalen Kreativpotenzial entscheidende Bedeutung zu.

Die Fähigkeit, neue Ideen zu entwickeln und umzusetzen, ist in einer modernen Dienstleistungsstadt - zu der sich Offenbach zunehmend entwickelt - einer der Schlüsselfaktoren für die Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit. Eine durch Kultur und Kreativwirtschaft beeinflusste Urbanität wird mehr und mehr zum Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Von der Präsenz kreativer Akteure und kultureller Einrichtungen profitiert das gesamte urbane Umfeld:

- Der Kreativsektor schafft hochwertige innovative Arbeitsplätze,
- kulturelle Komplementärangebote verstärken die Attraktivität der kommerziellen Kernangebote in der Innenstadt und umgekehrt,
- eine durch Unternehmen der kleinen Kulturwirtschaft belebte Innenstadt zeichnet sich aus durch eine hohe Erlebnisdichte, durch vielfältige Angebote und durch eine Mischung unterschiedlicher Funktionen auf engem Raum.

Das Prinzip einer sozialen, funktionalen und kulturellen Integration, welches ein ganz wesentliches Ziel bei der Stadtentwicklung in Offenbach sein muss, wird so unterstützt.

Welche kreativen Potenziale gibt es in Offenbach? Wie lassen sie sich in der Innenstadt verorten? Wie können sie erfolgreich weiterentwickelt werden? Das sind die zentralen Fragen zu diesem Handlungsfeld.

Die kulturellen und kreativen Aktivitäten in Offenbach sind traditionell vielfältig, die Potenziale groß. Das Spektrum der Offenbacher "Kreativen Akteure" speist sich aus ganz unterschiedlichen Bereichen: dem Design, den neuen Medien, der freien und angewandten Kunst, den verschiedensten Musikszenen, usw. Zwischen vielen Bereichen gibt es inhaltliche und personelle Überschneidungen.

Zahlreiche Orte und Einrichtungen sind Teil der "kreativen Landschaft" Offenbachs. Einige sind im Folgenden genannt, ohne dass hierdurch ein repräsentativer oder gar vollständiger Überblick gegeben werden soll oder kann:

- Mit der HfG ist in Offenbach ein international anerkanntes Kreativzentrum vorhanden (Abb. 57).
- Der "ostpol" fungiert als Gründerzentrum für junge Kreativunternehmen (Abb. 58).
- Die Heyne- und die Hassia-Fabrik, zwei große gewerbliche Komplexe in Randlagen zur Innenstadt, wurden zu Studios für Designer, Architekten, Künstler umgewandelt (Abb. 59).
- Die MATO-Fabrik an der Bieberer Straße bietet viel Raum für bildende Künstler (Abb. 60). Allerdings verlängert der Eigentümer die Mietverträge immer nur jährlich befristet.
- Der Bund Offenbacher Künstler "bok" hat sich mit Ausstellungsräumen an der südlichen Kaiserstraße angesiedelt (Abb. 61).
- Der "Hafen 2" bietet auf einer Industriebrache am Hafen einen attraktiven Mix aus Gastronomie und Veranstaltungen (Abb. 62).

Ein Großteil dieser Orte befindet sich außerhalb des Programmgebietes (Abb. 63 Karte "Kreative Orte"). Von den "Knotenpunkten" im kreativen Gewebe der Stadt gehen immer wieder Initiativen aus, die vor allem zur kulturellen Belebung der Gesamtstadt, aber auch der Innenstadt beitragen, wie beispielsweise der regelmäßig stattfindende Rundgang der HfG, die "offenbacher kunstansichten" oder die Beteiligung an regionalen Festivals, wie Luminale, Nacht der Museen, etc. (Abb. 64-66). Ein Konzept für ein neues Musikfestival, das im Rahmen des Wettbewerbs „Ab in die Mitte!“ auf den Plätzen der Innenstadt stattfinden soll, wird gerade von der Stadtverwaltung geprüft.

Die Offenbacher Wirtschaftsförderung fördert die vorhandenen Potenziale der Kreativwirtschaft bereits aktiv, u.a. durch die enge Kooperation mit dem Amt für Kultur und Sport, die Unterstützung von Künstlern bei der Raumsuche, die Koordination der Offenbacher Beteiligung an der „Luminale“ sowie Marketing-Kampagnen wie den Wettbewerb mit begleitender Artikelserie in der Offenbach Post, Ausstellung in der Industrie- und Handelskammer und Abschlusspublikation „Made in Offenbach“, bei der sich örtliche Unternehmen aus der Kreativwirtschaft einer breiten Öffentlichkeit vorstellen konnten etc.

Ein aktuelles Beispiel ist das EU-geförderte Projekt „Kreativwirtschaft und Stadtentwicklung“ (EFRE: europäischer Fonds für regionale Entwicklung), das darauf zielt, Quartiere, die sich bereits in einem Transformationsprozess befinden, durch die Ansiedlung von Künstlerateliers ökonomisch und sozial weiterzuentwickeln, und das sich damit im Kontext einer regionalpolitisch angestrebten Stärkung der östlichen Kernregion der Rhein-Main-Region befindet.

Unter Federführung des Forum Kultur und Sport der Stadt Offenbach, in Zusammenarbeit mit den Ämtern für Wirtschaftsförderung und Arbeitsförderung sowie mit lokalen, regionalen und überregionalen Kooperationspartnern sollen - laut einer ersten Projektbeschreibung - Instrumente gefunden und erprobt werden, die eine nachhaltige Entwicklung der Innenstadt zu einem von der Kreativwirtschaft bevorzugten Standort modellhaft gewährleisten (siehe hierzu auch Steckbrief # "Zwischennutzungsagentur").

Folgende Einzelziele bzw. Maßnahmen sind innerhalb der Konzeption u. a. genannt:

- Akquise günstiger Ateliers als Wirtschaftsförderungsmaßnahme,
- Kommunikation mit Eigentümern, Vernetzung mit Vertretern der Immobilienwirtschaft,
- Moderation der künstlerischen Disziplinen,
- Präsentation der Künstler/innen in der Öffentlichkeit inkl. Beratung dazu
- Öffentlichkeitsarbeit,
- wissenschaftliche Begleitung und Auswertung.

Gleichfalls ausgehend von der Wirtschaftsförderung und der HfG wird zurzeit eine Stiftungsprofessur "Kreativität im urbanen Kontext" für eine Dauer von voraussichtlich fünf Jahren vorbereitet. Von dieser Position lassen sich zukünftig auch wesentliche Impulse für die inhaltliche Verschränkung von Stadtentwicklung und künstlerischen Aktivitäten und Ausdrucksformen erwarten (siehe auch Steckbrief # "Kunstorte").

Obwohl, wie die oben geschilderten Beispiele zeigen, in der Gesamtstadt bereits eine erhebliche Dynamik in Kunst und Kultur besteht, bildet sich diese doch noch kaum in

Innenstadt und Geschäftszentrum ab. Ihre verstärkte Sichtbarkeit ist wesentliches Potenzial zur Verbesserung des städtischen Images.

Vor diesem Hintergrund wurden die folgenden Leitgedanken und Entwicklungsziele formuliert und im Forum abgestimmt:

5.5.1. Leitgedanken

Das umfangreich vorhandene Offenbacher Kreativpotenzial muss stärker sichtbar gemacht werden. Akteure aus dem Kunst- und Kulturmilieu sollen zu Impulsgebern für die Aktivierung der Innenstadt werden.

- Die Präsenz und Einbindung der HfG sollten gesteigert und Kunst allgemein im Stadtbild weiter verbreitet und stärker wahrnehmbar werden.
- Inszenierungen und Bespielungen (z.B. Luminale, Rundgänge, Kino an besonderen Orten, etc) sollen die Innenstadt stärker im Bewusstsein der Bevölkerung verankern und die Identifikation stärken. Sie sind auch ein Beitrag zur Belebung außerhalb der Geschäftszeiten.
- Leerstände sollen teilweise mit kulturellen Zwischennutzungen reaktiviert werden (z.B. Kulturbahnhof, basis e.V., etc.). Hier sind die rechtlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu prüfen.
- Messen in Offenbach können die Innenstadt für ein Rahmenprogramm nutzen.
- Das Thema Leder sollte als Identitätsstiftendes Element auch in der Innenstadt erlebbar gemacht werden.

Abb. 57:



Abb. 61: Sitz und Galerieräume des bok in der Kaiserstraße

Abb. 58:

Abb. 62:

Abb. 59:

Abb. 60:



Abb. 63: Sammlung kreativer Orte durch die Beteiligten im Forum

Abb. 64:

Abb. 65:

Abb. 66:

5.6. Zusammenfassung / synthetisierte Potenzialkarte

In der Potenzialkarte werden die wesentlichen räumlichen Entwicklungspotenziale, die in den vorangegangenen Kapiteln bezogen auf die jeweiligen Handlungsfelder bereits detailliert untersucht wurden, zusammenfassend dargestellt. Die Karte ist aus drei Inhalten aufgebaut:

- raumfunktionale Schwerpunktbereiche ohne scharfe Abgrenzung, um die fließenden Übergänge der jeweiligen Leitfunktionen zu unterstreichen
- wichtige stadträumliche Wegeverbindungen und Beziehungen als Strichlinien
- besondere Orte und wichtige Punkte im räumlichen Gefüge sind durch Hervorhebung der Parzellen oder mit Kreisen gekennzeichnet.

5.6.1. Raumfunktionale Gliederung

Innerhalb des Programmgebietes lässt sich ein "Dreiklang" aus drei Teilräumen erkennen, die von bestimmten Eigenheiten geprägt sind und jeweils charakteristische funktionale und gestalterische Entwicklungspotenziale aufweisen. Es handelt sich um

- die westliche Innenstadt mit vorherrschenden Einzelhandelsnutzungen und einem hohen Filialisierungsgrad. Als neues "Gravitationszentrum" fungiert das neu eröffnete Kaufhaus KOMM mit seinem räumlichen Umfeld bis hin zum Kaufhof
- die östliche Innenstadt mit ihrer kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen sowie ergänzenden teilweise handwerklich geprägten Dienstleistern. Diese Zone erfährt wesentliche Entwicklungsimpulse aus der Marktnutzung auf dem Wilhelmsplatz und ihre neue Auflage vom Wilhelmsplatz zum KOMM.
- die Berliner Straße und ihr näheres Umfeld mit Nutzungsschwerpunkten in den Bereichen Verwaltung bzw. verallgemeinert: Büronutzungen. Diese Zone lässt sich räumlich präziser abgrenzen als die beiden erstgenannten und hat einen Schwerpunkt zwischen den westlichen und östlichen Zugängen der S-Bahnhaltestelle Marktplatz.

Außerhalb des Programmgebiets hat sich nördlich angrenzend an die Berliner Straße ein stadträumlicher Bereich profiliert, der die zentralen kulturellen Einrichtungen des sogenannten "Kulturkarrées" umfasst und aufgrund der räumlichen Nähe zu den eigentlichen Kernbereichen der Innenstadt ebenfalls als wichtiger Faktor für deren weitere Entwicklung in die Betrachtung einbezogen werden muss.

Schließlich ist auch die Uferzone des Mains von großer Bedeutung für die Innenstadt, da sie eine wichtige Rolle als Naherholungszone darstellt und auch als wichtige Wegeverbindung in West-Ost-Richtung bis hin nach Bürgel fungiert. Die gestalterische Aufwertung und bessere Nutzbarkeit der Uferzone sowie ihre erleichterte Erreichbarkeit ist eine wichtige Zielsetzung auch für die Entwicklung des Kerns der Offenbacher Innenstadt.

5.6.2. Wegeverbindungen

Die räumliche Verknüpfung der Innenstadt mit den angrenzenden Stadtteilen ist entscheidend für deren zukünftige Entwicklung und nachhaltige Belebung. Eine zentrale Wegeachse stellt zweifellos die Berliner Straße dar, über die der überwiegende Teil des öffentlichen Nahverkehrs und des individuell motorisierten Ziel- und Quellverkehrs in die Innenstadt

abgewickelt wird, aber daneben auch überörtliche Verkehre fließen. Für diese Verkehre ist neben der Berliner Straße heute vor allem auch die Waldstraße in Verbindung mit dem Marktplatz von Bedeutung, da sie die Anbindung an die südlichen Stadtteile und den Landkreis herstellt. Wie bereits in Kap. 4.2 dargestellt, verfolgt der Verkehrsmanagementplan das Ziel, die Verkehrsmengen des motorisierten Verkehrs auf dem Marktplatz zu minimieren und auf den Ziel- und Quellverkehr zur Innenstadt zu reduzieren.

Der Kaiserstraße kommt eine ebenfalls übergeordnete Bedeutung als Verkehrsachse zwischen südlichen Stadtteilen, Innenstadt und Main zu. Nach Verkehrsberuhigung und Umbau des Marktplatzes und der Vollendung ihrer baulichen Umgestaltung wird sie nochmals eine Funktionsstärkung erfahren.

Für die fußläufige Anbindung der Innenstadt an die angrenzenden Wohnquartiere und die komplementären Kultur- und Naherholungsbereiche sind vor allem die Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung wichtig, wie die Herrnstraße und die Achse Marktplatz-Schlossstraße.

Neben diesen bestehenden räumlichen Verbindungen gibt es zwei Rundgänge, die Entwicklungspotenziale beinhalten und in den Maßnahmensteckbriefen angedacht sind (Steckbriefe ##). Der eine verbindet historisch bedeutsame Orte in der Innenstadt mit dem Ziel, diese stärker sichtbar zu machen und im Bewusstsein der Bevölkerung zu verankern. Der andere ist als Verbindung der zentralen Lauflagen in der Einkaufszone konzipiert.

5.6.3. Wichtige Orte

Der Prozess eines Herauskrallisierens von Entwicklungspotenzialen für die Innenstadt schlägt sich daneben auch in den Maßnahmensteckbriefen nieder. Sie machen sich vor allem an Gebäuden und Plätzen fest und sind mit der Nummer des jeweiligen Steckbriefes in der Potenzialkarte markiert.

Daneben sind auch die derzeitigen Gebäudeleerstände im Plan gekennzeichnet, da jeder Leerstand auch als Potenzial für eine zukünftige Nutzung / Umgestaltung gesehen werden kann.



Legende

- Schwerpunkt filialisierter Einzelhandel
- Schwerpunkt Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel
- Schwerpunkt Dienstleistung und Verwaltung
- Schwerpunkt kulturelle Einrichtungen, "Kulturkarree"
- Mainuferzone
- Kaiserstraße, Verbindung zwischen südlichen Stadtteilen und Mainufer
- Verbindung KOMM - Rathaus
- Herrnstraße, Verbindungsachse südliche Innenstadt - Kulturkarree - Mainufer
- Schloßstraße, Verbindung Marktplatz - HfG - Mainufer
- Vorschlag Brücke nach Fechenheim
- Historischer Rundgang (s. Maßnahmensteckbrief Nr. 6)
- "Rundgang" zentrale Einkaufslagen
- Kaufhaus Offenbach Main Mitte (KOMM)
- Wilhelmsplatz mit Wochenmarkt
- Gebäudeleerstand im EG
- L Gebäudeleerstand in OG's
- Kulturelle Einrichtung
- # Verortung von Maßnahmen aus "Steckbriefen"
- Räumliche Abgrenzung Programmgebiet (gemäß StV-Beschluss vom 02.07.09)

Potenzialkarte

Masstab 1:2500 Stand 04.12.09

bb22 architekten + stadtplaner
 taunusstrasse 21, 60329 frankfurt
 tel. 069-9002197-0, fax 069-900219769

6. (Annäherung an) ein Leitbild für die Innenstadt

Städte – insbesondere solche innerhalb eines urbanen Ballungsraumes – stehen in einer Konkurrenzsituation zueinander. In Zeiten nachlassenden Wirtschaftswachstums und schrumpfender Bevölkerungszahlen konkurrieren sie um Bewohner und Besucher, um Steuerzahler, um Kunden, um Touristen.

Die umgekehrte Perspektive verdeutlicht die Stellschrauben wichtiger Standortqualitäten:

- Firmen machen ihre Standortentscheidung von ortsspezifischen Faktoren abhängig, wie der Lage, der verkehrlichen Erreichbarkeit und dem Vorhandensein von qualifizierten Beschäftigten, dem Steuerhebesatz, dem wirtschaftlichen und urbanen Umfeld, usw.
- Kunden kommen wegen interessanter, vielfältiger Sortimente, aber auch wegen sogenannter Koplementärangebote, wie Kultur, Gastronomie, Freizeit, usw.
- Touristen und andere Besucher interessieren sich für das Stadtbild und die Historie, aber auch für das Kultur- und Freizeitangebot, usw.
- Auch Bewohner sind nicht für immer an einen Ort gebunden, sondern überlegen sich in zunehmendem Maße, welches "ihre" Stadt ist, welche Vorzüge ihnen ihr Wohnstandort bietet z.B. hinsichtlich der Karrierechancen, Lebensqualität, Kinderbetreuung, Naherholung, Versorgung etc.

Um die demografische, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zukunft ihrer Stadt möglichst positiv zu gestalten, müssen sich die Entscheidungsträger fragen, was Offenbach im Vergleich zu den kleineren Umlandgemeinden und im Vergleich zu Frankfurt auszeichnet, wo die Potenziale und Alleinstellungsmerkmale liegen, welche Stärken weiter gestärkt, welche Schwächen verbessert werden sollen, um ihre Attraktivität in der Konkurrenz zu anderen Städten zu erhalten und weiter auszubauen.

Diese Fragen stellen sich auch im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Innenstadt als identitätsbildender Kristallisationspunkt der gesamtstädtischen Entwicklung. Sie betreffen essentiell die im Handlungskonzept behandelten Themen. Aus diesem Grund wurden schon sehr früh in der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Oberziele für die innerstädtische Entwicklung - bezogen auf jedes der fünf Handlungsfelder – formuliert, diskutiert und abgestimmt (vgl. Kap. 5):

- Der Einzelhandel muss sich stärker profilieren, das Qualitätsniveau heben und neue innovative Konzepte entwickeln.
- Die Gastronomie soll dichter, vielfältiger und qualitativ anspruchsvoller werden.
- Öffentliche Räume sollen in ihrem jeweiligen Charakter und ihrer Funktion akzentuiert und aktiviert werden.
- Das Offenbacher Kreativpotenzial kann stärker sichtbar gemacht werden und Impulse setzen.
- Die Wohnfunktion in der Innenstadt soll gestärkt werden für eine Belebung auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Hiermit ist aber noch kein städtebauliches *Leitbild* für die Innenstadt entworfen, kein griffiges, kohärentes und konsensfähiges Gesamtziel formuliert, wie dies in den zahlreichen Veranstaltungen der Bürgerbeteiligung mitunter eingefordert wurde. Ein solches zu umreißen, ist auch nicht unproblematisch. Denn ein *Leitbild Innenstadt* sollte sich immer auch aus einem *gesamtstädtischen* Leitbild herleiten. Der Prozess der Formulierung eines differenzierten Leitbildes für die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt wurde in Offenbach jedoch bisher nicht zu Ende geführt. Hieran kann also nicht angeknüpft werden.

Auch die Aktivitäten im Bereich der Imagebildung für die Gesamtstadt, die sich z.B. in breitangelegten Pressekampagnen (wie erst jüngst in umfangreichen Beilagen zur Frankfurter Rundschau) manifestieren, lassen sich nur begrenzt auf die Innenstadt übertragen, weil die Aussagen letztlich zu allgemein bleiben. Aber es ist natürlich unbedingt zu begrüßen, wenn ein erfolgreiches Stadtmarketing und eine gute Pressearbeit das Image der Stadt zum Beispiel mit Begriffen wie "Kreativstadt" oder "Klimaschutzgebiet Offenbach" positiv beeinflussen (vgl. Kap. 4.5 „Image, Außen- und Innenwahrnehmung“).

Trotz dieser schwierigen Voraussetzungen wurde im „Forum Aktive Innenstadt Offenbach“ der Versuch unternommen, die Charakteristika und Potenziale der Innenstadt - jenes Zusammenspiel von Eigenheiten, die sich positiv weiterentwickeln lassen - in wesentlichen Leitgedanken zusammenzufassen und damit eine Basis für zukünftige Entscheidungen zu liefern.

Inhaltlich wird dabei auch Bezug genommen auf den Prozess der Markenbildung, der von der INGE-Guppe (vgl. Kapitel 7.1 „Programmgebiet, ...“) parallel zum Verfahren der Aktiven Innenstadt vorangetrieben wurde, und der dazu dient, insbesondere den Einzelhandelsstandort Innenstadt zu vermarkten. Der Ansatz, den die Gruppe weiterverfolgen möchte, bezieht sich wiederum auf die grafische Anmutung des Siegerentwurfes innerhalb des Wettbewerbs für ein neues Stadtlogo (vgl. Kapitel 4.5) und interpretiert dessen Kernaussage der "Stadt mit Ecken und Kanten". Die zukünftige Kommunikation des INGE-Verfahrens soll über Begriffspaare wie „rau und herzlich“, „Handkäs und Mozzarella“ oder "kleine Großstadt" erfolgen, die in ihrer sympathischen Widersprüchlichkeit besonders auch für den Charakter der innerstädtischen Geschäftsgebiete stehen.

Da die Themen der Aktiven Kernbereiche vielschichtiger sind, als die der INGE-Initiative, fallen die Leitgedanken zu den Aktiven Kernbereichen auch etwas weniger plakativ aus. Sie sollen möglichst den vielfältigen Aspekten der Innenstadt in ihrer besonderen räumlichen, sozialen und kulturellen Ausprägung gerecht werden und diese gleichzeitig prägnant zusammenfassen.

Folgende Aussagen wurden formuliert:

Die Offenbacher Innenstadt ist das pulsierende Herz der Gesamtstadt.

Brüche und Kontraste im Stadtbild prägen ihren rauhen Charme.

Es soll zukünftig nicht darum gehen, diese Ecken und Kanten im räumlichen wie übertragenen Sinne zwanghaft zu glätten, sondern darum, die inhärenten Potenziale zu erkennen und zu stärken.

Der Spannungsreichtum des Stadtbildes bietet den Rahmen für kreative Nutzungen und Aneignung. Dies hat die ebenso aktive wie eigenwillige Kunst- und Kulturszene

bereits seit langem erkannt. Deren vielfältige Aktivitäten tragen nicht unwesentlich zu einer Außenwahrnehmung Offenbachs als „kreativ“ und „aufgeschlossen“ bei.

Bei aller Kompaktheit und familiären Überschaubarkeit ist die Innenstadt kulturell vielfältig, reich an Einzelhandels- und Gastronomieangeboten und einladend für Besucher aller Couleur. Charakteristisch ist das Nebeneinander von Filialen und eigentümergeführten kleinen Läden, das aber auch noch entwicklungsfähig ist.

Für Offenbach schon immer typische Wesenszüge, wie Toleranz, Offenheit für Neues und ein kreativer Pragmatismus bilden die Grundlage für die Zukunftsfähigkeit der Innenstadt und damit auch der Gesamtstadt.

7. Städtebaulicher Rahmenplan und Entwicklungsziele

7.1. Programmgebiet, Untersuchungsbereich, INGE-Gebiet

Der Geltungsbereich des Rahmenplans wurde am 02.07.2009 von den Stadtverordneten als „Programmgebiet“ der „Aktiven Innenstadt Offenbach“ beschlossen.

Die räumliche Abgrenzung wird definiert durch die Berliner Straße, Bieberer Straße, den Wilhelmsplatz, die Geleits- und Kaiserstraße und bezieht die Eingangssituationen zur Innenstadt in den Bereichen

- Domstraße, Luisen- und Bahnhofstraße,
- Frankfurter Straße zwischen Luisen- und Kaiserstraße,
- Großer Biergrund, Berliner Straße und Ziegelstraße sowie
- das Areal um den Hauptbahnhof
- Waldstraße / Bleichstraße inklusive der westlichen Häuserzeile an der Waldstraße
- Südliche Häuserzeile der Geleitsstraße zwischen Groß-Hasenbach-Straße und Waldstraße

in das Programmgebiet mit ein. Die exakte Umgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Karte # „Räumliche Abgrenzung“ parzellenscharf dargestellt.

Im Bereich der Post- und Bahngrundstücke sowie des Busbahnhofes am südlichen Rand des Programmgebiets wurden vom „Forum Aktive Innenstadt Offenbach“ letztlich keine konkreten Maßnahmen verankert, für die ein förmlicher Beschluss nach § 171 BauGB und der Einsatz von Mitteln aus dem Programm „Aktive Kernbereiche“ notwendig wäre. Für die notwendigen, noch zu wenig konkreten und voraussichtlich in der Umsetzung schwierigen Veränderungen sind ggf. andere Städtebauförderungsprogramme zielführender. Es wird daher vorgeschlagen, abweichend von der bisherigen Beschlusslage durch die Stadtverordnetenversammlung, dieses Teilgebiet aus dem Programmgebiet „Aktive Innenstadt Offenbach“ mit dem Beschluss des Integrierten Handlungskonzeptes wieder herauszunehmen.

In einer größeren Umfahrung beinhaltet der grün dargestellte Untersuchungsbereich angrenzende Quartiersteile, die für die in diesem Handlungskonzept formulierten Ziele und Maßnahmen mit untersucht, aber nicht im Detail analysiert und überplant wurden.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches liegt auch ein Quartier, das sich zwischen Berliner Straße und dem Main erstreckt und das durch heterogene Bebauungsstrukturen und eher niederwertige Wohnnutzungen einerseits sowie wichtige Einrichtungen des sogenannten „Kultur-Karrées“ andererseits charakterisiert ist. In den zahlreichen Beteiligungsrunden wurde mehrfach auf die besondere Bedeutung dieses Areals hingewiesen. Dort befand sich das mittelalterliche Zentrum der Stadt, was noch an einigen baulichen Zeugnissen ablesbar ist. Mit der angestrebten Hinwendung der Innenstadt zum Main und einer verbesserten räumlichen Anbindung an das Mainufer, z.B. im Rahmen der Planungen zur Deichsanierung u.d.m., wird dieser Bereich als identitätsstiftender Stadtraum wahrgenommen und planerisch vertieft.

Der eher eng gefasste räumliche Umgriff des Geltungsbereiches resultiert aus der expliziten Fokussierung des Programms "Aktive Kernbereiche" auf den Kern der Innenstadt mit seinen Geschäftsbereichen und sonstigen Nutzungen.

Speziell mit der Situation des Einzelhandels befasst sich innerhalb des Gesamtprozesses ein Zusammenschluss aus Eigentümern und Einzelhändlern, der eine Förderung auf der Basis des hessischen Gesetzes zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsquartiere (INGE) anstrebt. Die in der INGE-Gruppe organisierten Einzelhändler verfolgen als wesentliches Ziel die gestalterische Aufwertung dieses Kernbereiches, die Schaffung einer eigenen Identität, die sich in einer "Marke" ausdrücken soll (vgl. Kapitel 6 „Leitbild“), und damit letztlich die Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels.

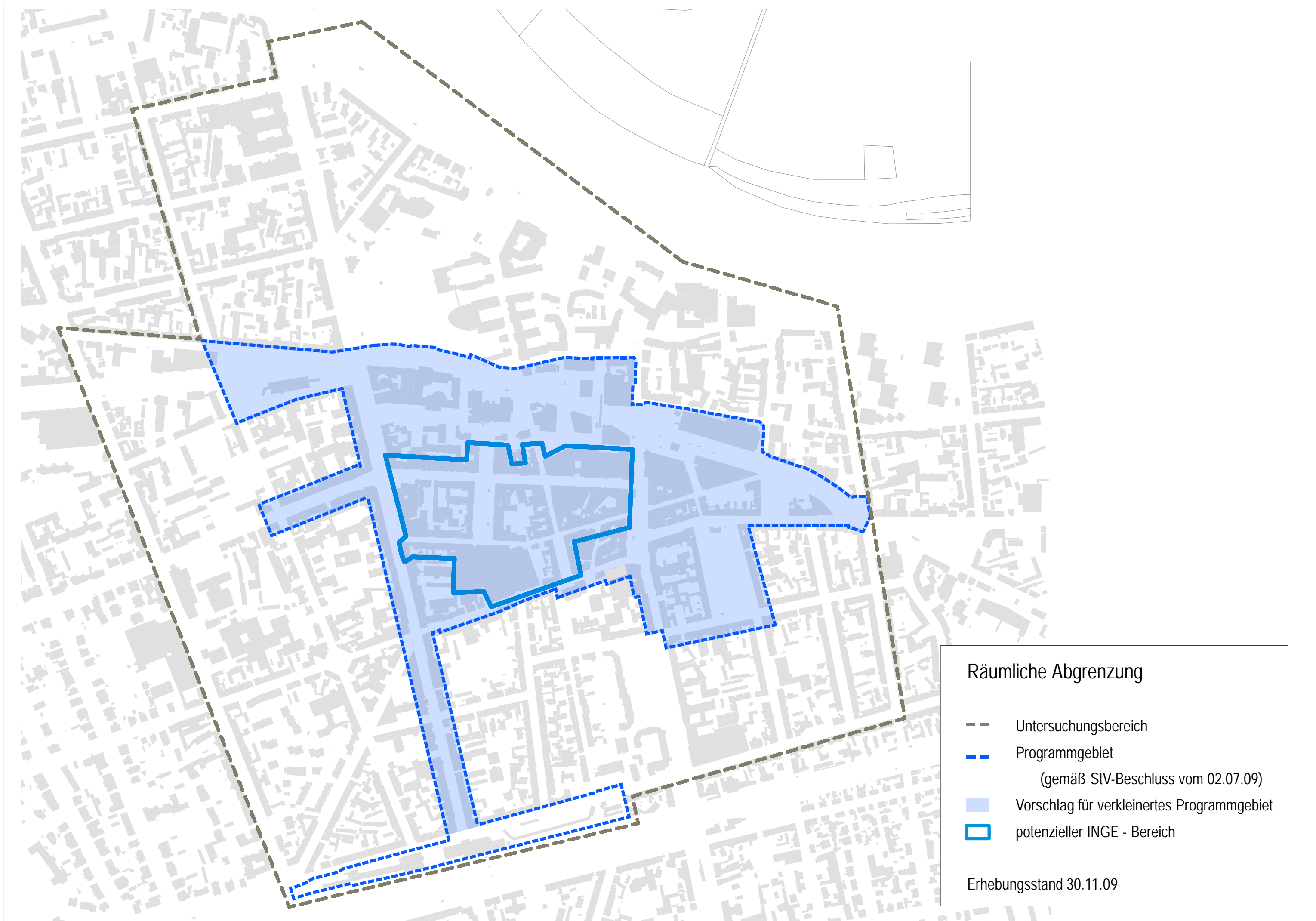
Die (voraussichtliche) Abgrenzung des INGE-Gebietes liegt gänzlich innerhalb des Geltungsbereiches für die Aktive Innenstadt und umfasst größere Teile der Fußgängerzone, in der sich der Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzungen befindet.

Der Rahmenplan ist – um eine allzu große Informationsdichte zu vermeiden und umgekehrt eine gute Lesbarkeit zu gewährleisten – in zwei Teilpläne gegliedert:

- der eine ist der Darstellung von relevanten Aspekten der Stadtgestalt und Bausubstanz gewidmet,
- der zweite stellt nutzungsbezogene Informationen und Planungsziele dar.

Verkehrsplanerische Zielaussagen sind in den beiden Kartendarstellungen des Rahmenplanes nicht enthalten. Sie sind stadtübergreifend im Verkehrsmanagementplan erarbeitet und in diesem Handlungskonzept im Kapitel 4.2 "Verkehr" kurz zusammengefasst.

Handlungskonzept Aktive Innenstadt Offenbach



7.2. Entwicklung von Stadtgestalt und Bausubstanz

7.2.1. Baubestand

Die bestehende Bebauung ist farblich differenziert in zwei Kategorien: den "historischen" Bestand aus der Zeit *vor* dem Zweiten Weltkrieg und Bauten, die *nach* 1945 errichtet wurden (vgl. Bestandsanalyse Öffentlicher Raum Seite # und Analysekarte #).

Im Planungsgebiet gibt es ca. 50 Einzeldenkmäler und sechs unter Denkmalschutz stehende Ensembles; letztere befinden sich in den südlichen Randlagen des Planungsgebietes. Die geschützten Gebäude sowie die Ensembles sind mit einer Ausnahme historische Gebäude. Das einzige Baudenkmal neueren Datums ist das Rathaus an der Berliner Straße, das im Jahr 1971 eröffnet wurde.

Neben denkmalgeschützten Objekten sind im Rahmenplan einzelne Gebäude oder Gebäudeteile als "architektonische Zeitdokumente" vermerkt, die als besonders charakteristisch für eine der Stilepochen der Nachkriegszeit angesehen werden können und eine gewisse architektonische Qualität aufweisen. Hiermit soll angeregt werden, dem für das Bild der Offenbacher Innenstadt so charakteristischen baulichen Erbe der Nachkriegszeit eine neue Wertschätzung entgegen zu bringen und den Erhalt bzw. die sensible Weiterentwicklung der in dieser Hinsicht wertvollen Bausubstanz im Einzelfall besonders zu bedenken.

Weitere Aussagen betreffen die Höhe bzw. Geschossigkeit der Gebäude. Im Programmgebiet gibt es nur wenige Bereiche, die von einer einheitlichen Höhe und durchgehenden Trauflinie geprägt sind. Eine Überschneidung besteht zu den unter Denkmalschutz stehenden Ensembles, die sich in der Regel durch eine einheitliche Bauweise auszeichnen. Jene Bereiche, in denen eine durchgängige Traufhöhe stadtbildprägend und erhaltenswert bzw. bei zukünftigen Bauvorhaben einzuhalten ist, sind im Rahmenplan gekennzeichnet. Es handelt sich einerseits um die Platzräume Aliceplatz, südliche Herrnstraße und Wilhelmsplatz, die jeder für sich eine besondere räumliche Qualität durch ihre homogene und charakteristische Randbebauung erfahren, andererseits um die jeweils charakteristischen Straßenprofile der südlichen Kaiserstraße und der Marktstraße. Erstere wird bei einem relativ schmalen Straßenprofil wesentlich durch ihre vier- bis fünfgeschossige, teilweise gründerzeitliche Randbebauung geprägt. Letztere wird fast durchgängig von einer kleinmaßstäblicheren drei- bis viergeschossigen Randbebauung gesäumt, die entscheidend für die angenehmen Proportionen dieses Straßenraumes ist.

Starke, als störend empfundene Abweichungen in der Höhe bei Einzelgebäuden, sowohl in den homogen bebauten Zonen, als auch in Bereichen mit verspringenden Gebäudehöhen, sind als "Ausreißer" nach oben oder nach unten markiert. Die zu niedrigen Gebäude sollten, wenn möglich aufgestockt oder durch eine angemessen hohe Bebauung ersetzt werden. Die zu hohen Gebäude definieren gewissermaßen die Grenze der zukünftigen Bebaubarkeit nach oben. Es handelt sich zum einen um unmaßstäbliche Gebäude, zum anderen aber auch um markante Eckbetonungen. In der Genehmigungspraxis müssen daher immer die individuellen Randbedingungen berücksichtigt werden, so dass aus diesen planzeichnerisch vorgenommenen Höhenbewertungen keine verallgemeinernde Regel abgeleitet werden kann.

7.2.2. Bauliche Veränderungen, Sanierung

Der bauliche Veränderungs- und Sanierungsbedarf ist ebenfalls im Rahmenplan dargestellt. Dazu zählen Sanierungsdefizite bei den Fassaden oder anderen Gebäudeteilen sowie Empfehlungen zum Abbruch, zur Neubebauung oder zur baulichen Ergänzung fehlender Obergeschosse und Baulücken. Markiert sind (historische) Gebäude, bei denen durch die Gestaltung einer in aller Regel gewerblichen Erdgeschoss-Nutzung die Erscheinung des gesamten Gebäudes besonders beeinträchtigt wird, beispielsweise durch unproportionale Fenster- und Türteilungen, eine besonders unpassende Materialwahl in der Fassade oder durch in die Fassade integrierte unpassende Vordächer, Werbeelemente o.ä. (Abb. 1 - 4).

Drei besonders prominente Standorte für eine bauliche Neuordnung sind als Bestandteil dieses Rahmenplanes in Fallstudien untersucht. Es handelt sich hierbei ausdrücklich um *Vorschläge* für eine jeweilige Neubebauung. Es soll so eine Vorstellung vermittelt werden, wie an diesen Orten zukünftige Baustrukturen und –typologien, neue räumliche und funktionale Zusammenhänge sowie stadtgestalterische Qualitäten erzeugt werden können. Die entwickelten Bebauungsszenarien für die Standorte Karl-Carstens-Platz, Berliner Straße / Marktplatz und Huguenottenplatz sind in Kapitel 7.4 beschrieben und illustriert.

7.2.3. Gestaltung öffentlicher Raum

Für die Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzräume sind in der ersten Phase der Realisierung dieses Integrierten Handlungskonzepts umfassende Vertiefungen zu erarbeiten (siehe Maßnahmensteckbriefe #). Der Rahmenplan kann hier noch keine detaillierten Aussagen treffen. So sind im Plan jene öffentlichen Räume, für die zeitnah ein differenziertes Gestaltungskonzept erarbeitet werden soll, gekennzeichnet.

Grundlage für die weitere Konkretisierung von gestalterischen Prinzipien und Maßnahmen für den öffentlichen Raum ist zunächst eine Zonierung in drei Bereiche, die sich aus den raumfunktionalen Gewichtungen herleiten, wie sie in der Potenzialkarte # beschrieben sind. Es handelt sich um

1. die Stadträume entlang der Berliner Straße mit einem räumlichen Schwerpunkt im Umfeld Huguenottenplatz / nördlicher Marktplatz
2. die Einkaufslagen der westlichen Innenstadt
3. die Straßenzüge der östlichen Innenstadt im Umfeld des Wilhelmsplatzes

Die drei Bereiche unterscheiden sich bereits heute durch einen jeweils spezifischen Charakter der anliegenden Nutzungen und Anmutung der Stadträume (siehe Kapitel "Bestandsanalyse"). Die jeweiligen Nutzungs- und Gestaltqualitäten sollen weiter herausgearbeitet und geschärft werden, ohne dabei den räumlichen Zusammenhang der Innenstadt insgesamt infrage zu stellen. Es geht ausdrücklich nicht darum, eine Wertehierarchie (im Sinne einer Innenstadt "1. und 2. Klasse") einzuführen, sondern um eine Stärkung der jeweiligen Potenziale und entwicklungsfähigen Eigenheiten mit den Mitteln der Gestaltung (Licht, Oberflächen, Stadtmobiliar, etc.) und der Nutzungsbelegung (Außengastronomie, temporäre Bespielung, Regelung der Sondernutzungen, etc.).

7.2.4. Stichwortartige Charakterisierung der innerstädtischen Teilräume

Zu 1. Umfeld Berliner Straße, nördlicher Marktplatz, Huguenottenplatz:

Charakter ist uneinheitlich, modern, unwirtlich, räumlich undefiniert

In der künftigen Entwicklung vorstellbar ist hier ein grundsätzlich moderner, unkonventioneller Umgang mit dem öffentlichen Raum mit Kunst als Mittel der Interpretation und Gestaltung, einem offensiven Umgang mit Beleuchtung, objekthafter Möblierung, weniger Gestaltung "von der Stange", etc. – z.B. in inhaltlicher Umsetzung des zugigen Charakters mit dem „Energieträger Wind“. Essenziell ist eine Aktivierung der EG-Zonen, wenn möglich mit öffentlichen und kulturellen Nutzungen (vgl. auch Bebauungsvorschlag „Baulückenschließung am Hugenottenplatz“ in Kap. 7.4)

(Beispiele: "Boombench" von NL architects, Wettbewerb Kopenhagen von bjarge ingels group, etc. siehe Abb. ##)

Zu 2. Einkaufslagen in der westlichen Innenstadt:

Charakter ist räumlich gefasst mit unterschiedlichen Qualitäten, einige historische Bausubstanz, historische Straßenzüge, z. T. große Bauvolumen der Kaufhäuser und KOMM

In der künftigen Entwicklung vorstellbar ist hier ein eher traditioneller Umgang mit dem Raum, d.h. reduzierte, einheitliche Stadtmöblierung, reduzierte Sondernutzungen, dezente Beleuchtung, evtl. Kundenführung in geplantem Rundgang, Leitsystem (einfach und objekthaft), Akzentuieren der verbliebenen historischen Gebäude durch Licht u.a., nutzungsmäßiger Schwerpunkt nach wie vor beim Einzelhandel, Stärkung des Wohnens, Außengastronomie eher als Ausnahme

Zu 3. Östliche Innenstadt um Marktplatz, Bieberer Straße und Wilhelmsplatz:

Charakter ist kleinteilig, wenig historisch Bedeutsames mit Ausnahme Wilhelmsplatz, schlechterer Erhaltungszustand, keine einheitlichen Oberflächen, nutzungsmäßiger Schwerpunkt beim kleinteiligen ethnisch geprägten Einzelhandel, Reste von kleinteiliger gewerblicher oder handwerklicher Nutzung, viel Wohnen, Gastro-Cluster am Wilhelmsplatz.

In der künftigen Entwicklung sinnvoll ist hier die Stärkung eines räumlichen Zusammenhangs z. B. durch Vereinheitlichung der Oberflächen, Beleuchtung und Möblierung, Kleinteiligkeit erhalten, ethnische Prägung unterstützen.

7.2.5. Platzkonzept

Für die Plätze im Programmgebiet wird allgemein eine stärkere Profilierung hinsichtlich ihrer Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten angestrebt. Der Rahmenplan formuliert daher die Zielsetzung eines Platzkonzeptes für die gesamte Innenstadt (siehe hierzu: Maßnahmensteckbrief "Gesamtkonzept Plätze aufwerten und profilieren" sowie die einzelnen Steckbriefe zu den Plätzen).

Die funktionalen Anforderungen verschiedener Nutzergruppen an die Plätze in der Offenbacher Innenstadt wurden ansatzweise mit den Maßnahmensteckbriefen bereits skizziert (siehe Steckbriefe ##). Es geht dabei im wesentlichen um drei Aspekte:

- die Verkehrsfunktion (Verknüpfen von Zielen, Erreichbarkeit, Befahrbarkeit, etc.),
- die wirtschaftliche Funktion (Einzelhandel, Außengastronomie, Märkte, Veranstaltungen, etc.)

- die Aufenthaltsfunktion (Sitzen, Ausruhen, Kommunizieren, Spielen, etc.)

Neben diesen funktionalen Voraussetzungen für eine Nutzbarkeit der Plätze ist es Ziel der Stadtentwicklung und Aufgabe des zu erarbeitenden Platzkonzeptes, das atmosphärische Potenzial jedes Platzes zu erfassen und in ein unverwechselbares Bild zu überführen, das schließlich Art und Umfang der Umgestaltungsmaßnahmen bestimmt. Selbstverständlich lassen sich Funktionen und Gestaltung / Atmosphäre nicht losgelöst voneinander betrachten. Vielmehr definieren die funktionalen Randbedingungen in erheblichem Maße die jeweiligen Gestaltungsmöglichkeiten.

Um- oder Neugestaltung ist nicht unbedingt gleichbedeutend mit dem Einsatz von hohen investiven Mitteln. Teilweise sind sicherlich größere bauliche Maßnahmen erforderlich, wie beim Marktplatz oder beim Stadthof, teilweise reichen aber bereits kleine gestalterische Akzente. Wie bei der zukünftigen Gestaltung aller öffentlicher Räume kann auch bei den Plätzen bereits die Reduzierung und koordinierte Platzierung der vielen Objekte im öffentlichen Raum (Leuchten, Schilder, Technikinstallationen, etc.) ein erster Schritt zu einer gestalterischen Aufwertung sein.

Das zukünftige Gesamtkonzept soll unverwechselbare Profile für folgende Plätze entwickeln:

- Aliceplatz
- Stadthof inkl. Platz unter den Platanen
- Hugentottenplatz
- Südliche Herrnstraße
- Kleine Marktstraße
- Marktplatz
- Platz der deutschen Einheit
- Karl-Carstens-Platz

Im Erarbeitungsprozess des Integrierten Handlungskonzepts wurden dazu bereits grundlegende Diskussionen geführt, aus denen folgende konzeptionellen Ansätze in der Vertiefung durch das „Platzkonzept“ zu berücksichtigen sind:

Aliceplatz

Funktionen / Rolle:

- Zentraler Ort innerhalb des angestrebten „Rundlaufs“, aber kaum EH-Besatz
- Außengastronomie, Dienstleistungen
- Verbindung zwischen KOMM und Rathaus
- Raum für Veranstaltungen und Märkte

Angestrebter Charakter: **repräsentativ, großzügig, urban, belebt, einladend**

Maßnahmen:

- Flächen für Außengastronomie
- Konzept für mobile Möblierung und künstlerische Rauminstallation
- Differenziertes Beleuchtungskonzept

-
- Begrünung
 - Freistellung des Platzes: Überprüfung der Kioske und Minimierung der Sondernutzungen
 - Technische Infrastruktur für Veranstaltungen z.B. Bodensteckdosen
 - Erhalt und Ausbau der anliegenden Wohnnutzungen

Stadthof inkl. Platz unter den Platanen

Funktionen / Rolle:

- Verbindung zwischen Berliner Straße und Einkaufszone
- Verbindung zwischen Platz der Deutschen Einheit und östlicher Innenstadt
- Eingeschränkt durch Außengastronomie genutzt
- Spielplatz, Schachplatz, Aufenthalts- und Treffpunkt

Angestrebter Charakter: **geschützt, kleinteilig, kommunikativ, einladend, erholsam**

Maßnahmen:

- Neugestaltung der Zugänge zur Tiefgarage
- Neue Oberflächengestaltung unter Überprüfung der Kübel, Beete und Wasserbecken/Brunnen
- Zonierung und Konzept für Außengastronomie und verzehrungsabhängigen Aufenthalt
- Möblierungskonzept
- Differenziertes Beleuchtungskonzept
- Kunstinstallationen, Spielmöglichkeiten für Alt und Jung

Hugenottenplatz

Funktionen / Rolle:

- Bisher geringe funktionale Bedeutung
- Eingeschränkt für Außengastronomie genutzt

Angestrebter Charakter: **modern, offen, unkonventionell, experimentell, künstlich im positiven Sinne**

Maßnahmen:

- Verbesserte Integration der Zugänge zur Tiefgarage
- Zonierung und Konzept für Außengastronomie
- Möblierungskonzept
- Differenziertes Beleuchtungskonzept, das den "künstlichen" Charakter des Ortes stärkt
- Kunstinstallationen, Exponate in Auseinandersetzung mit Wind, Windenergie und moderner Umwelttechnologie (vorzugsweise als technische Anlagen zur Wind-Energiegewinnung)
- Grundstücke Frankfurter Straße 13 bis 15 baulich schließen und mit Vorderseiten auch zum Hugenottenplatz hin entwickeln

Südliche Herrnstraße

Funktionen / Rolle:

- Eingang zur Innenstadt von Süden
- Geschäftsnutzungen, Außengastronomie, Wohnen

Angestrebter Charakter: **nachbarschaftlich, kompakt, sozial gemischt**

Maßnahmen:

- Zonierung und Konzept für Außengastronomie und verzehrungsabhängigen Aufenthalt
- Möblierungskonzept
- Differenziertes Beleuchtungskonzept, das den "intimen" Charakter des Ortes stärkt
- Minimierung von Leuchtreklamen, Eigenwerbung und Sondernutzungen

Marktplatz

Funktionen / Rolle:

- Verknüpfung unterschiedlicher innerstädtischer Einzelhandels- und Gastronomieschwerpunkte
- Eingang zur Innenstadt
- Wichtige Funktion für alle Verkehrsarten
- Geschäftsnutzungen

Angestrebter Charakter: **zentral, offen, belebt, geschäftig (rund um die Uhr)**

Maßnahmen:

- Räumlichen Zusammenhang und verbindenden Charakter stärken
- Reduzierung des motorisierten Verkehrs
- Homogene Gestaltung der Platzfläche
- Beleuchtungskonzept, mehr Leuchtreklamen für Eigenwerbung („Stätte der Leistung“) zur Akzentuierung der Geschäftigkeit
- Offensivere Gestaltung der gewerblichen EG-Zonen
- Mehr Gastronomie
- Grün ggf. als geschnittene Baumreihen/-gruppen

Platz der deutschen Einheit

Funktionen / Rolle:

- Verknüpfung von Kaiserstraße mit Rathaus und zentralen Geschäftsbereichen
- Lieferzone und Parken
- Puffer zwischen Rückseiten von Berliner und Frankfurter Straße

Angestrebter Charakter: **neutral, ruhig, grün**

Maßnahmen:

-
- Erhalt der Andienung/Erschließungsfunktion
 - verbesserte Aufenthaltsqualität
 - Mehr Grün, evtl. Wasser
 - Stärkung des anliegenden Wohnens zentral in der Innenstadt, ggf. durch Schließung der südlichen Baulücke (Rückseite Frankfurter Straße 47)

Karl-Carstens-Platz

Siehe Kap. 7.4.1 Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag für die Flächen am Karl-Carstens-Platz

Wilhelmsplatz

Der Wilhelmsplatz wird zuzeit umgebaut (Abb. 7). Das planerische Konzept verfolgt die Ziele, den Platz besser zu zonieren und seine Aufenthaltsfunktion an Nicht-Markttagen zu erhöhen. Hierzu wird der Platz in eine offene Platzfläche, eine Wechselzone, die an Markttagen durch Verkaufsstände, an den anderen Tagen durch Parken genutzt wird und ein südliches Drittel, das immer dem Parken gewidmet ist, gegliedert und bis an die Gebäudefassaden gepflastert. Die Oberflächen, Beleuchtung und Möblierung sind hochwertig und hinsichtlich der angedachten Nutzungen differenziert. Dieser Umbau bedeutet eine bewusste Abkehr von dem bisherigen Leitgedanken der gestalterischen Vereinheitlichung öffentlicher Räume in der Innenstadt. Insofern kann die gesamte Maßnahme als erster Schritt in der zukünftigen Umsetzung einer stärkeren gestalterischen und funktionalen Profilierung aller Plätze in der Innenstadt gesehen werden.

Die Umgestaltung des Platzes soll mit dem Umbau der flankierenden Straßenräume und dem Markthäuschen kurzfristig vervollständigt werden. Das gastronomisch genutzte denkmalgeschützte Gebäude des Markthäuschens beinhaltet in der Vergangenheit auch öffentliche WCs. Im Rahmen der anstehenden Gebäudesanierung ist vor dem Hintergrund des künftigen Nutzungskonzepts (Intensivierung der gastronomischen Nutzung) auch eine Auslagerung und damit die Findung eines neuen Standortes für eine neu zu errichtende öffentliche Toilettenanlage zu prüfen. Diese als Teilprojekt der „Aktiven Innenstadt Offenbach“ angestrebte Maßnahme ist im Rahmenplan derzeit noch nicht verortet.

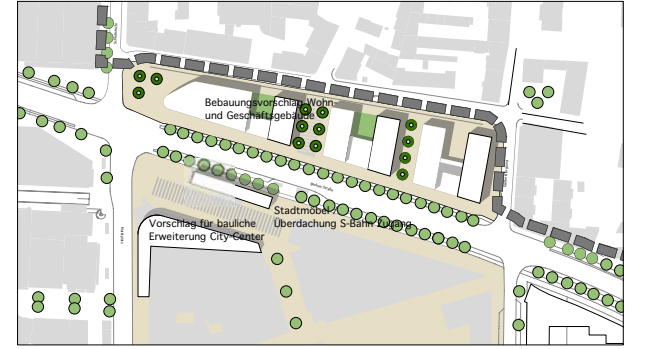
Handlungskonzept Aktive Innenstadt Offenbach



- Legende**
- Gebäudebestand nach 1945
 - Gebäudebestand vor 1945
 - Denkmalgeschütztes Gebäude
 - Denkmalgeschütztes Ensemble
 - architektonisches Zeitdokument
 - Hochhaus
 - zu niedriges Gebäude / "Ausreißer" nach unten
 - zu hohes Gebäude / "Ausreißer" nach oben
 - Stadtbild prägendes Raumprofil zukünftig einheitl. Geschossigkeit / Traufhöhe einzuhalten
 - sanierungsbedürftige Fassade / Bausubstanz
 - Gestaltungsdefizite im EG (bzgl. Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Materialwahl)
 - stadtbildunverträgliches Gebäude
 - Abbruch empfohlen
 - Vorgeschlagene Neubauten
 - Baumbestand
 - Vorgeschlagene Baumpflanzung
 - Grünfläche
 - Fläche ist Teil des zu erarbeitenden Platzkonzepts
 - Programmgebiet (gemäß StV-Beschluss vom 02.07.09)



Bebauungsvorschlag Karl-Carstens-Platz



Bebauungsvorschlag Berliner Straße

Rahmenplan Teil 1 von 2
Stadtgestalt

Masstab
1:2000

Stand
04.12.09

bb22 architekten + stadtplaner
taunusstrasse 21, 60329 frankfurt
tel. 069-9002197-0, fax 069-900219769

7.3. Weitere Entwicklung der Nutzungsgliederung

Der zweite Teil des Rahmenplans thematisiert bestehende und angestrebte Nutzungen bzw. Nutzungsschwerpunkte, und zwar sowohl auf die Gebäude als auch auf die öffentlichen und privaten Freiflächen bezogen. Allgemeines Planungsziel ist eine weitere Akzentuierung und Profilierung der raumfunktionalen Schwerpunktbereiche, wie sie bereits im Kapitel 5.6 „Zusammenfassung / synthetisierte Potenzialkarte“ beschrieben sind.

Im Bestand dargestellt sind folgende Nutzungen: Einzelhandel, Gastronomie, sonstige Dienstleistungen, kulturelle / soziale Einrichtungen und Wohnen.

Es sind durchgängig die Erdgeschossnutzungen entlang der öffentlich zugänglichen Straßenräume kartiert. Die Nutzungen in den Blockinnenbereichen konnten nicht systematisch erfasst werden. Allerdings lassen sich Blockinnenbereiche erkennen, in denen sich vornehmlich private, den angrenzenden Wohngebäuden zugeordnete Nutzungen befinden; sie sind farblich hervorgehoben. Diese Bereiche sollten – sofern sie aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit und Erschließung dazu geeignet sind – als gemeinschaftliche private Grundstücksfreiflächen weiterentwickelt werden, um wichtige stadtklimatische Ausgleichsfunktion wahrzunehmen und die Wohnfunktion qualitativ zu stärken.

Neben den Erdgeschossnutzungen wurden gezielt auch Nutzungen in den Obergeschossen aufgenommen und dargestellt, und zwar Wohnungen (mengenmäßig aufgeschlüsselt in der Analysekarte „Anzahl der Wohneinheiten“) sowie Liegenschaften, in denen sich aktuell Einzelhandel und Gastronomie im 1. OG angesiedelt haben. Letzterer Fall erscheint insofern relevant, als hier eine zweigeschossige Randnutzung vom öffentlichen Raum aus erschlossen wird und umgekehrt belebend auf diesen einwirkt.

Außerdem stellt der Rahmenplan Gebäudeleerstände sowohl auf EG-Niveau als auch in den Obergeschossen dar. Bei den Leerständen im EG handelt es sich zum großen Teil um Flächen, die einer Einzelhandels- (oder alternativ einer kulturellen) Nutzung zugeführt werden könnten und sollten. In den Obergeschossen ist der Charakter und die zukünftige Nutzbarkeit leerstehender Räume teilweise schwerer zu erkennen und zu kategorisieren.

Vorgeschlagene Neubauten an stadträumlich wichtigen Orten, bauliche Ergänzungen und Baulückenschließungen sollen im Falle der Realisierung mit kerngebietstypischen Nutzungen belegt werden. Im Plan noch einmal differenziert sind Bebauungsvorschläge, für die ein hoher Wohnanteil anzustreben ist. Drei Bebauungsszenarien sind im nachfolgenden Kapitel 7.4 ausführlich beschrieben.

Wie schon in der Potenzialkarte sind Maßnahmen, die in Steckbriefen vertieft wurden und wesentlich die Nutzung des thematisierten Bereiches betreffen, mit ihrer lfd. Nummer im Plan verortet. Außerdem finden sich am Rand der Karte fünf Illustrationen zu Nutzungsideen an konkreten Orten (siehe Kapitel 8 „Maßnahmen“).

Mit den jeweiligen Nutzungsarten verbundene planerische Ziele sind im Folgenden näher erläutert:

7.3.1. Einzelhandel

Das Einzelhandelsangebot wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme nach Branchen gegliedert erfasst (vgl. Kap. 5.2); der besseren Lesbarkeit halber ist es im Rahmenplan jedoch in einheitlicher Farbgebung dargestellt. In einer weiteren Analysekarte sind für die Qualität des Standortes problematische, weniger wertige Erdgeschossnutzungen zusammengestellt und unter dem Begriff "Nutzung mit geringem Qualitätsanspruch" subsummiert. Es handelt sich hier z.B. um Handy-Läden, sogenannte „1-Euro-Shops“, Backhäuser und Spielhallen sowie weitere Einzelhandelsnutzungen aber auch private Dienstleistungen, die aufgrund ihres unambitionierten Erscheinungsbildes hinsichtlich Sortimenten, Warenauslagen oder Werbemaßnahmen als Indikatoren für ein „Downtrading“ im jeweiligen Umfeld gesehen werden müssen. In einem Monitoringprozess sollen in den folgenden Jahren die Verteilung und Häufung dieser Nutzungseinheiten genau verfolgt werden, um zu erkennen, inwiefern es gelingt, negative Entwicklungstendenzen aufzuhalten oder umzukehren.

Kritisch bewertet werden u.a. auch fest installierte Marktstände im öffentlichen Raum, so an der Ecke Stadthof / Herrnstraße, Aliceplatz und Herrnstraße. Denn sie dienen weniger der Belebung des öffentlichen Raumes als schlicht der Einsparung von Ladenmieten und stehen somit im diametralen Widerspruch zu Ladenlokalleerständen in den Geschäftsstraßen.

Die Analysedaten veranschaulichen einerseits die bestehende Vielfalt der Einzelhandelsnutzungen; andererseits geben sie Hinweise auf die Qualität der Angebote. Vor allem hinsichtlich der Qualität besteht noch Entwicklungsbedarf. Basierend auf den weiter zu stärkenden raumfunktionalen Gewichtungen sollten zukünftig entsprechende Strategien zur Profilierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels verfolgt und in konkrete Maßnahmen überführt werden (siehe auch Maßnahmensteckbriefe im Anhang).

Im Einzelnen geht es u.a. darum, Kommunikationsstrukturen und Marketingmaßnahmen sowie Schaufenstergestaltung und andere Mittel der Außenwerbung -wo erforderlich- zu verbessern, Angebotsprofile besser auf die gewünschten Zielgruppen abzustimmen, Sortimente dort zu ergänzen wo der Branchenmix Bedarf aufweist, und auch neue erweiterte Konzepte evtl in der Kombination mit anderen Nutzungen zu erproben (vgl. Leitgedanken im Kap. 5.2 „Einzelhandel“).

Die Einflussmöglichkeiten der kommunalen Stadtplanung sind bei diesen Aspekten begrenzt, wie auch die Förderfähigkeit konkreter Maßnahmen aus der Städtebauförderung nur eingeschränkt gegeben ist. Unterstützung erfahren die Akteure hier vor allem durch das Citymanagement der Wirtschaftsförderung, die auch zukünftig beim Erreichen der gemeinsam im Forum Aktive Innenstadt Offenbach formulierten Zielsetzungen gefordert sein wird, durch die Einzelhandelsverbände und die IHK. Da auch deren Handlungsspielräume begrenzt sind und sich vorwiegend auf Beratung fokussieren, wird vor allem private Eigeninitiative, wie sie sich in der Formierung der INGE-Gruppe zeigt, unerlässlich sein, um den Einzelhandelsstandort Offenbacher Innenstadt wieder über die Stadtgrenzen hinaus konkurrenzfähig zu machen und neue Käuferschichten zu gewinnen.

Wie die Umfrageergebnisse bei Passanten belegen, führt aber die Verbesserung der Einzelhandelsangebote nur in Verbindung mit einem attraktiven Umfeld zu einem positiven „Einkaufserlebnis“ und zu einer stärkeren Kundenbindung. Auch in dieser Hinsicht sind Maßnahmen dringend erforderlich. Sie betreffen u.a. das Angebot an komplementären z.B.

gastronomischen Nutzungen, die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, die Regelung der Sondernutzungen, die Anbindung an das Umfeld, usw.

7.3.2. Gastronomie

Das gastronomische Angebot verteilt sich recht gleichmäßig über das gesamte Planungsgebiet. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde in mehrere Arten von Gastronomie unterschieden. Die Differenzierungen der Analysekarte wurde nicht in den Rahmenplan übernommen, sondern wie auch beim Einzelhandel in einer einheitlichen Farbgebung dargestellt.

Im Rahmenplan von größerer Aussagekraft und für die Aktivierung der Innenstadt förderlich ist – unter Berücksichtigung der Profilierung der öffentlichen Räume - die Sicherung und Stärkung einer ansprechenden Außengastronomie. Schwerpunkte von Restaurants mit Außengastronomie befinden sich am Wilhelmsplatz sowie im Bereich westliche Frankfurter Straße / Aliceplatz / Stadthof. Diese Bereiche sowie potenziell ergänzende Standorte für die Außengastronomie sind im Rahmenplan gekennzeichnet.

Darüberhinaus gelten für die Gastronomie in der Innenstadt die Ziele, durch entsprechende Angebote möglichst viele Bevölkerungsschichten anzusprechen und durch verlängerte Öffnungszeiten – unter Berücksichtigung möglicher Konflikte mit Anwohnern – die Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben, z.B. durch verlängerte Öffnungszeiten.

Ebenfalls angestrebt ist die Entwicklung neuer, individueller und qualitätsvoller gastronomischer Konzepte, zum Beispiel in der Kombination mit kulturellen Nutzungen und die Stärkung der Gastronomie als komplementäres Angebot zu innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (vgl. Leitgedanken im Kap. 5.4 „Gastronomie“).

7.3.3. Sonstige Dienstleistungen

Dienstleistungen finden sich in sehr verschiedenartigen Ausprägungen in der Innenstadt. Im Umfeld der Berliner Straße und teilweise entlang der Kaiserstraße konzentrieren sich große Verwaltungseinheiten, zentrale städtische Behörden, Finanzinstitute, etc. In der Fläche der Kerngebiete dominieren vor allem kleine Nutzungseinheiten mit privaten Dienstleistungen, von denen ein relativ großer Teil auch als „Nutzungen mit geringem Qualitätsanspruch“ bewertet wird (siehe genaue Differenzierung in der Analysekarte „Sonstige Dienstleistungen“ und „Leerstände / Nutzungen ...“).

Für die angestrebte Aktivierung der Innenstadt sind vor allem die kundenintensiven, frequenzbringenden Dienstleistungen als komplementäre Nutzungen sinnvoll. Eine weitere Verdichtung der zentralen tertiären Einrichtungen an der Berliner Straße wird angestrebt.

Im Sinne der Erlebnisvielfalt und einer Aufwertung der Innenstadt insgesamt ist es zukünftig wichtig, dass sich vor allem die vielen kleinen privaten Dienstleister im Stadtbild attraktiv präsentieren und ihre Sortimente und Werbemaßnahmen dahingehend überprüfen und ggf. verbessern.

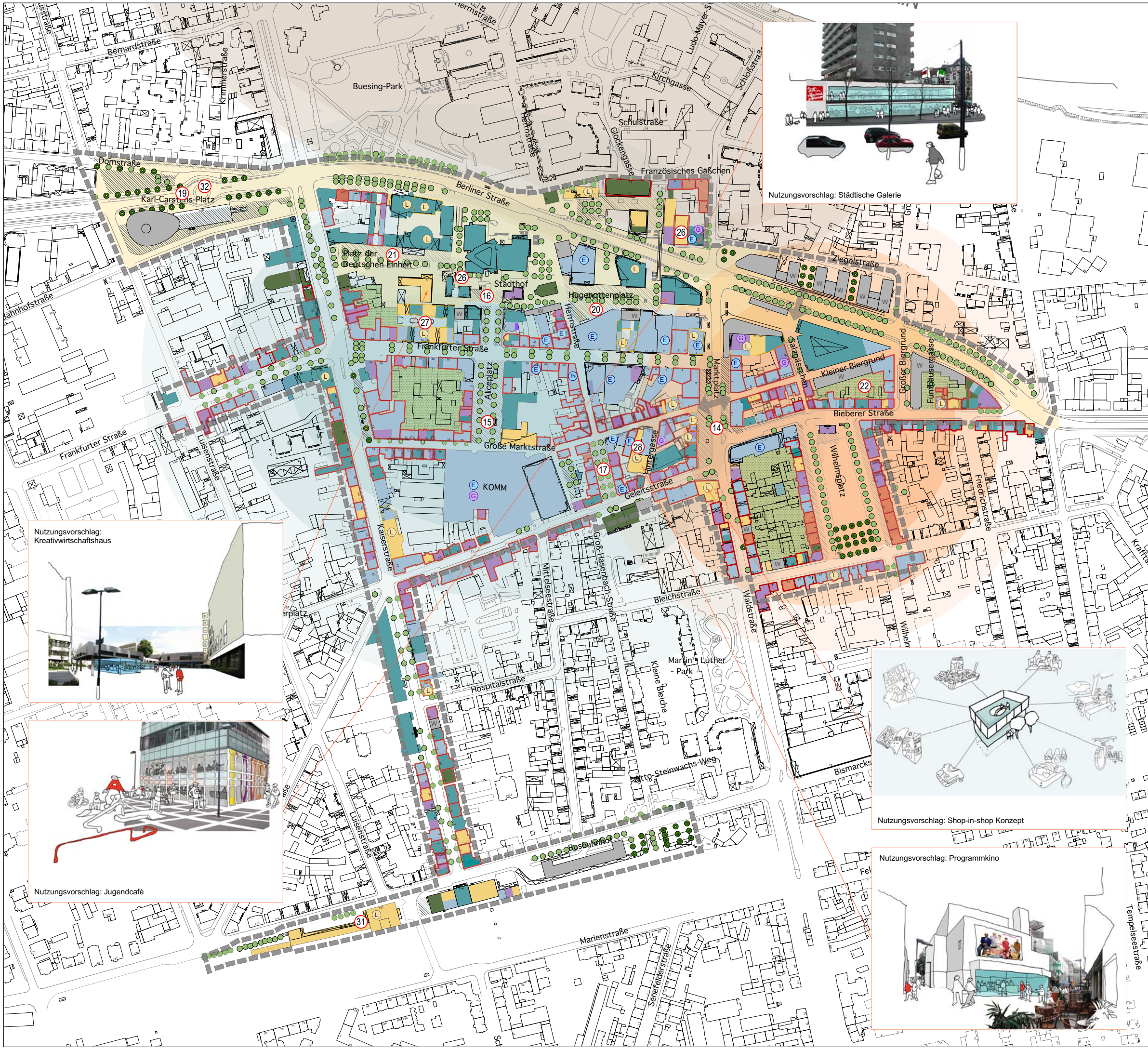
7.3.4. Wohnen

Wohnnutzungen finden sich in fast allen Bereichen des Programmgebietes. Die Gebäude sind im Rahmenplan gekennzeichnet. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude ist stark

abhängig vom jeweiligen Gebäudetyp. Großvolumige Bauten der Nachkriegszeit beherbergen naturgemäß mehr Wohneinheiten als Bauten der Gründerzeit (siehe Analysekarte „Anzahl der Wohneinheiten“).

Als Zielsetzung wird formuliert, dass die Innenstadt in ihrer Gesamtheit als Standort für Wohnnutzungen gestärkt werden soll. Grundsätzlich sind in fast allen Gebäuden in den Obergeschossen Wohnnutzungen vorstellbar. Darüberhinaus eignen sich auch einige der gewerblichen Leerstände für eine Umnutzung zu Wohnzwecken, wie z.B. die OG-Bereiche um den Platz der Deutschen Einheit, der Passage zwischen Hugenottenplatz und Frankfurter Straße oder des ehemaligen „Goldpfeil“-Komplexes in der Kaiserstraße. Bei entsprechenden Umnutzungen sind zur Erschließung neuer Zielgruppen umfassende energetische Sanierungsmaßnahmen und Grundrissänderungen unerlässlich. Auch Neubauten sollten immer zumindest einen Wohnflächenanteil beinhalten. Ein Fokus sollte dabei auf das zusätzliche Angebot „besonderer“, Innenstadt-kompatibler Wohnformen (Lofts, Kombinationen von Wohnen und Arbeiten, gemeinschaftliches Wohnen, etc.) gelegt werden, um neue Nutzergruppen für die Innenstadt zu gewinnen und mit ihrer Ansiedlung insgesamt eine stabile und somit nachhaltige Sozialstruktur zu erreichen.

Konkrete Maßnahmen zum Thema Wohnen sind prinzipiell an jedem Standort des Plangebietes denkbar, letztlich projektabhängig und so im Rahmenplan nur für einzelne beispielhafte Neubauprojekte planzeichnerisch dargestellt. Dort wo Blockränder von einem dichten Wohnbesatz gekennzeichnet sind, sollten zur weiteren Stärkung der Wohnfunktion und zur Verbesserung des Stadtklimas die Blockinnenbereiche grundsätzlich den angrenzenden Wohnnutzungen zugeordnet sein und z.B. mit Gemeinschaftsflächen belegt und begrünt werden. Zur Kostensenkung und Zonierung nach Nutzergruppen empfiehlt sich eine Zusammenlegung der Flächen resp. ein Rückbau von Einfriedungen mit der Gewährung gegenseitiger Gehrechte.



Legende

- Einzelhandel Bestand
- Einzelhandel im 1.OG
- Gastronomie Bestand
- Gastronomie im 1. OG
- Außengastronomie zulässig / wünschenswert
- sonstige Dienstleistung Bestand
- Leerstand EG
- Leerstand in OGs
- Wohnen Bestand (EG)
- Wohnen Bestand (OGs)
- Kulturelle / Soziale Einrichtung Bestand
- Vorgeschlagene Neubauten mit kerngebietstypischen Nutzungen
- W
- Blockinnenbereiche für privates Gemeinschaftsgrün oder privates Parken
- Baumbestand
- vorgeschlagene Baumpflanzung
- #
- Bereiche funktionsräumlich verbinden
- Schwerpunkt filialisierter Einzelhandel
- Schwerpunkt Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel
- Schwerpunkt Dienstleistung und Verwaltung
- Schwerpunkt kulturelle Einrichtungen, "Kulturkarrée"
- Programmgebiet (gemäß StV-Beschluss vom 02.07.09)

**Rahmenplan Teil 2 von 2
Nutzung**

Masstab
1:2000

Stand
04.12.09

bb22 architekten + stadtplaner
taunusstrasse 21, 60329 frankfurt
tel. 069-9002197-0, fax 069-900219769

7.4. Drei Szenarien für bauliche Ergänzungen

7.4.1. Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag für die Flächen am Karl-Carstens-Platz

Dort wo sich früher der Lokalbahnnhof und dessen Gleiskörper befanden (siehe historische Karte, Abb. 8), führt heute die Berliner Straße in die Offenbacher Innenstadt. An der Einmündung der Domstraße weitet sich die Berliner Straße durch einen begrünten „Kreisel“ auf, den sogenannten Karl-Carstens-Platz. Dieser übernimmt keine Verkehrsfunktion, sondern markiert städtebaulich den Eingang zur Innenstadt. Analog dazu wurde der Max-Willner-Platz weiter westlich als *allgemeiner Eingang in die Stadt* planerisch konzipiert. Gemäß Stadtverordnetenbeschluss sollen die Innenflächen beider Kreisel zukünftig der Installation von Kunst im öffentlichen Raum gewidmet sein. In dem Maßnahmensteckbrief # ... wird hierauf Bezug genommen.

Bisher unzufriedenstellend ist die städtebauliche Gestaltung der angrenzenden Freiflächen des Karl-Carstens-Platzes, die in der Folge der Aufgabe des Lokalbahnhofes und des Durchbruches der Berliner Straße als Restflächen verblieben sind und heute im wesentlichen durch ruhenden Verkehr belegt werden (Abb. 9). Der aus Berliner Straße und den beiden angrenzenden Teilflächen gebildete Stadtraum verjüngt sich nach Osten leicht und leitet zum Büsing Park über. Von Bedeutung ist auch die Wegebeziehung, die von Westen kommend, nach dem Queren der Kaiserstraße über den neu gestalteten Platz der Deutschen Einheit zum Stadthof und in der Folge zu den Kernbereichen der Innenstadt und Einkaufszone führt.

Für den westlichen Bereich dieser Fläche besteht ein städtebaulicher Entwurf, der gegenüber dem 8-geschossigen ehemaligen „Winterthur-Haus“ gemäß dem Leitbild der Reihung von Hochhäusern entlang der Berliner Straße hier eine zusätzliche Bebauung als „Eingang zur Innenstadt“ vorsieht. Ein Investor hat sich für dieses Bauvorhaben bisher nicht gefunden.

Die Teilfläche nördlich der Berliner Straße ist keilförmig zugeschnitten und wird im Westen durch ein 12-geschossiges Bauwerk aus den 1980er Jahren begrenzt, das in seiner skurrilen und den städtischen Maßstab sprengenden Architektur sein städtebauliches Umfeld dominiert. Die Bebauung entlang der Domstraße ist in diesem Abschnitt bis zur Kaiserstraße attraktiv, wenn auch von teilweise verspringenden Geschossigkeiten bestimmt (Abb. 10, 11).

Gestaltungsvorschlag nördliche Teilfläche zwischen Domstraße und Berliner Straße

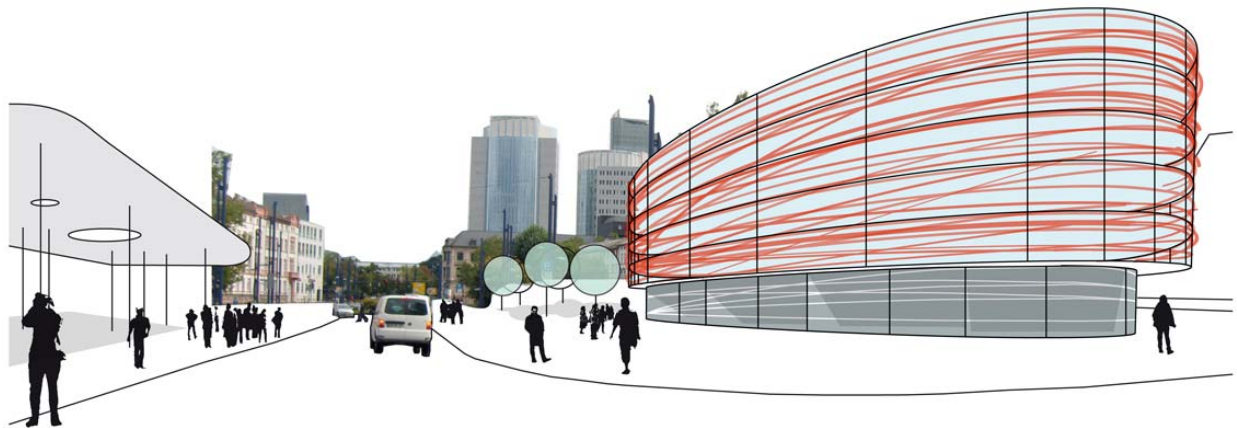
Die vorgeschlagene Gestaltung der nördlichen Teilfläche zielt auf eine verbesserte Nutzbarkeit der Freiflächen. Eine Bebauung erscheint problematisch aus folgenden Gründen:

- Der Streifen verjüngt sich nach Osten so stark, dass nutzbare Baukörper nicht realisiert werden können.
- Eine Bebauung würde die Straßenabwicklung der Domstraße verstellen.
- Dem zwölfgeschossigen Bauvolumen im Westen ein angemessenes bauliches Gegenüber zu geben, erscheint auf der geringen Grundfläche nahezu unmöglich.

Die vorgeschlagene Lösung sieht vor, die Barrierewirkung der in spitzem Winkel zueinander verlaufenden Domstraße und Berliner Straße so weit wie möglich zu reduzieren, u.a. mittels einer durchgehenden Oberflächengestaltung von der Straßenkante Berliner bis an die Fassaden der Domstraße und besserer Querungsmöglichkeiten vor und hinter dem Kreisel. Innerhalb der neuen großzügigeren Platzfläche ist ein Bereich gestalterisch herausgehoben,

der für Freizeitnutzungen wie Boule o.ä. denkbar ist. Diese Fläche wird durch ein großes Stadtmöbel in Form eines Daches auf sehr schlanken Stützen akzentuiert und damit gleichzeitig gegen die Witterung geschützt. Das Konzept wird komplettiert durch die Ergänzung von Baumpflanzungen und eine angemessene Beleuchtung (siehe Lageplan-Skizze und räumliche Visualisierung).





Gestaltungsvorschlag südliche Teilfläche zwischen Berliner und Bahnhofstraße:

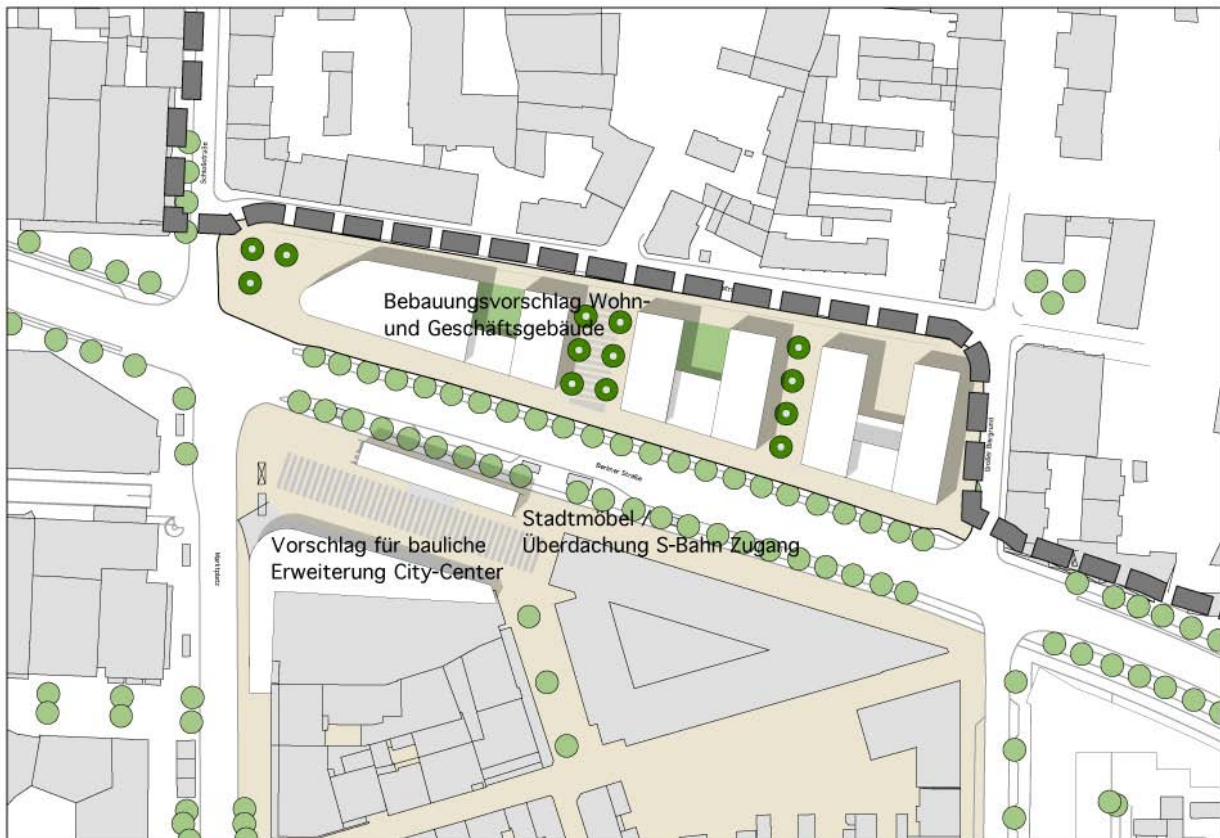
Das bestehende zweigeschossige Parkdeck bietet zurzeit Raum für knapp 100 Fahrzeuge. Auf den benachbarten Freiflächen und entlang der Bahnhofstraße bestehen in etwa noch einmal so viele Parkplätze. Der Rückbau des Parkdecks und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs sind mittelfristig unabdingbare Voraussetzung für eine attraktive Neugestaltung dieses Bereiches. Das hier skizzierte Szenario beinhaltet einerseits eine Zonierung und Neugestaltung der Freiflächen, andererseits eine Bebauungsoption im westlichen Bereich.

Die Anordnung des neuen Gebäudes verbessert die fußläufige Verbindung der westlichen Wohngebiete zum Büsingpark und Kulturkarrée bzw. von der Berliner Straße über die Kaiserstraße in das Hauptgeschäftszentrum. Das Gebäude selbst mit seiner maximalen Höhe von sieben Geschossen dimensioniert die Freiflächen um den Karl-Carstens-Platz maßstäblicher und könnte die durch die Planung entfallenden Parkplätze – zum Beispiel in Form einer Tiefgarage – integrieren. Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen sind gewerbliche Nutzungen, der Bahnhofstraße zugeordnet auch Wohnen, vorstellbar.

Zur Umgestaltung dieses Bereiches wird ein gestuftes Verfahren, bestehend aus einem kurzfristig auszulobenden Wettbewerb für eine künstlerische Installation auf der Verkehrsinsel und einem auf mittel- bis langfristige Realisierung ausgelegten Wettbewerb für die hochbaulichen und freiraumplanerischen Inhalte vorgeschlagen (siehe auch Maßnahmensteckbrief #):

7.4.2. Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag im Umfeld S-Bahn-Haltestelle Marktplatz

Während der im Geltungsbereich liegende westliche Abschnitt der Berliner Straße in der jüngeren Vergangenheit ansprechend saniert wurde und mit dem Büsing-Park, dem Gastronomiepavillon am westlichen S-Bahn-Ausstieg Marktplatz, dem Rathaus und den angrenzenden Freiflächen ein abwechslungsreiches und attraktives Umfeld aufweist, ist der östliche Abschnitt durch eine Reihe von „disfunktionalen und ungestalteten Restflächen“ charakterisiert. Besonders negativ auf das städtebauliche Umfeld und auf das Erscheinungsbild der Innenstadt insgesamt wirkt sich die derzeitige Bebauung an der Kreuzung Berliner Straße und Schloßstraße / Marktplatz aus. Für diesen zentralen und für die weitere städtebauliche Entwicklung so wichtigen Standort wird im folgenden ein Bebauungsszenario in zwei Varianten aufgezeigt, das eine neue Bebauung zwischen der Berliner Straße und der Ziegelstraße, eine bauliche Erweiterung für das „City-Center“ und ein Stadtmöbel am südlichen S-Bahnabgang Marktplatz umfasst (siehe Lageplan-Skizze und räumliche Visualisierung).





Gestaltungsvorschlag nördliche Teilfläche zwischen Berliner und Ziegelstraße

Das bestehende Gebäude zwischen Berliner Straße und Ziegelstraße bietet in den oberen Geschossen umfangreiche Parkmöglichkeiten; allerdings werden von den insgesamt fünf Parkgeschossen nur noch zwei genutzt (Abb. 12,13). Über das erste OG, also auf dem Niveau der ehemaligen "Zweiten Ebene", erfolgte die Hapterschließung des Gebäuderiegels, an dessen passagenartigem Innengang heute Einzelhandelsnutzungen und kleine Dienstleistungen von sehr geringer Qualität angelagert sind (Abb. 14, 15). Hier befindet sich auch der alte Haupteingang zu dem namensgebenden Spielwarengeschäft "Toys 'R Us", das auch Teile der Erdgeschossflächen belegt (Abb. 16) und dort heute über einen nachträglich eingefügten Zugang zur Berliner Straße verfügt. Ein großer Teil der Erdgeschosszone steht leer oder ist vom angrenzenden Straßenraum unzugänglich. Die Zufahrt ins Parkhaus erfolgt von der Gebäuderückseite in der Ziegelstraße, was die Barrierewirkung des Bauwerkes zum nördlich angrenzenden Wohnquartier verstärkt und sich negativ auf die ohnehin wenig attraktive Straße auswirkt und (Abb. 17). Als völlig inakzeptabel muss zudem die Anmutung des S-Bahn-Zuganges bezeichnet werden, der westlich an das Gebäude grenzt (Abb. 18).

Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist insgesamt prekär. Eine Umnutzung oder gestalterische Aufwertung erscheint unmöglich, so dass der Rahmenplan den Abriss des Bestandes und eine Neubebauung des Areals vorschlägt.

Eine Variante für eine zukünftige Bebauung sieht eine Reihung von mehreren sechsgeschossigen Blocks vor, deren nördliche Seite sich zur nicht lärmbelasteten Ziegelstraße öffnet. Von dieser Seite sollte die Erschließung der Wohnnutzungen erfolgen, die in den oberen vier Geschossen angesiedelt sein sollte. Kleine Innenhöfe bilden halböffentliche Freiräume für die Nutzergemeinschaft und stehen im Wechsel mit öffentlich nutzbaren Passagen in Nord-Süd-Richtung. Die Wohnungen sollten mit einem breitgefächerten Angebotsprofil das Wohnraumangebot der Innenstadt sinnvoll ergänzen. Es sollte sich um hochwertige Wohnungen auf einem zeitgemäßen Niedrigenergie- oder Passivhaus-Standard mit mechanischer Be- und Entlüftung handeln, was die Problematik der Schallimmissionen durch die Berliner Straße entschärfen würde. Für die beiden Sockelgeschosse kommt eine Mischung aus kleinen Dienstleistern, Gastronomie und Nahversorgung sowie sonstigen Segmenten des Einzelhandels in Frage, die von der Berliner Straße aus erschlossen werden. Die Kleinteiligkeit des Bebauungsvorschlags trägt zu einer erheblich verbesserten Durchlässigkeit für Fußgänger und damit zu einer räumlichen Verknüpfung zwischen den Kernbereichen der Innenstadt und dem angrenzenden Wohnquartier.

Ein alternativer Bebauungsvorschlag ist im Anhang beigefügt.

Gestaltungsvorschlag südliche Teilfläche zwischen Berlinerstraße, Salzgässchen und Marktplatz

Das City-Center beherbergt in den unteren beiden Geschossen Reste von Einzelhandels- und gastronomischen Nutzungen innerhalb eines niedrigen Qualitätsspektrums. Auch hier wurde mit dem Rückbau der Zweiten Ebene die ehemalige Haupteinfahrt über das 1. OG gekappt, was an einem noch erhaltenen baulichen Fragment erkennbar ist (Abb. 6). Die Obergeschosse waren ehemals durch Büros genutzt und stehen heute leer. In Abhängigkeit vom zukünftigen Nutzungskonzept bestehen für das Objekt die Optionen „Komplettabriss und Neubau“ oder die Ergänzung des Bestandsgebäudes mit einer neuen Fassade zur Kreuzung Berliner Straße / Marktplatz. Im städtebaulichen Rahmenplan wird vorgeschlagen, der bestehenden Architektur eine zweite „Haut“ als neue repräsentative Platzfassade vorzublenzen. In dem entstehenden Zwischenraum können als Ersatz des heutigen „Stummels“ der ehemaligen „2. Ebene“ sowohl eine neue Gebäudeerschließung untergebracht werden als auch Flächen mit Schaufenstern zum Marktplatz entstehen. Weiter könnte hierin die heutige als Solitär auf der Platzfläche aufgestellte öffentliche WC-Anlage integriert werden (siehe Visualisierung).



Dem City-Center vorgelagert befindet sich der wichtigste Zugang zur S-Bahn-Haltestelle "Markplatz". Die derzeitige Gestaltung ist unbefriedigend (Abb. 19) und in Teilen sanierungsbedürftig. Anstelle der zu klein und unförmig geratenen Überdachung wird ein zeichenhaftes Stadtmöbel in Form eines überdimensionalen Tisches vorgeschlagen, das die Treppenabgänge in die S-Bahn überdacht. Gleichzeitig ist der Tisch begehbar und funktioniert als Aussichtsplattform, von der aus der Raumeindruck der nicht mehr existenten Zweiten Ebene nachvollzogen werden kann. Die Erschließung kann ggf. mittels Erweiterung der in der S-Bahn-Station vorhandenen Aufzuanlage erfolgen.

7.4.3. Baulückenschließung am Hugenottenplatz

Der Hugenottenplatz ist kein Platzraum im traditionellen Sinne, sondern eine in Privatbesitz befindliche Restfläche zwischen der Berliner Straße und ihrer uneinheitlichen Randbebauung auf der einen sowie den dichten baulichen Strukturen entlang der Frankfurter Straße auf der anderen Seite. Er bildet mit dem Platz der Deutschen Einheit und dem Stadthof eine Abfolge von Freiräumen, die von den jeweiligen Rückseiten dieser Bebauungen gebildet wird. Da sich die Hauptnutzungen von der Fläche abwenden wird auch in der Zukunft eine verstärkte Belebung nur eingeschränkt zu erzielen sein. Unterhalb des Hugenottenplatzes liegen sowohl die Andienungs- und Lieferzonen für den Einzelhandel wie auch zahlreiche Kundenparkplätze. Offene Treppenaufgänge verbinden die Tiefgarage mit der Platzfläche und sind mit Betonbrüstungen und Regendächern bestückt (Abb. 20 - 22).

Da zumindest einige Nutzungen den Platz in Teilen aktivieren, bestehen am Hugenottenplatz durchaus Potenziale zur Belebung:

- entlang der Herrnstraße existiert in den warmen Monaten eine Außengastronomie,
- in der Erdgeschosszone des Stadthauses und der „Walther-Passage“ zur Frankfurter Straße befinden sich ebenfalls gastronomische Betriebe mit Sommergarten,
- das Kaufhaus C&A wird von der Platzfläche aus erschlossen und
- auf der Südseite gibt es zwei Passagen zur Frankfurter Straße (Abb. 23).

Eines dieser „Schlupflöcher“ führt zu einem dreigeschossigen Atrium in der Tiefe des Gebäudeblocks, dessen filigrane Architektur aus den 50er Jahren stammt und sowohl zeittypisch als auch sehenswert ist (Abb. 25). Im Erdgeschoss finden sich Einzelhandelsnutzungen und kleine Dienstleister, die Obergeschosse stehen weitgehend leer. Zum Hugenottenplatz bildet sich die Bebauung dieses und seines östlichen Nachbargrundstückes nur als baulich desolater eingeschossiger Sockel und somit als markante Baulücke ab (Abb. 26).

Im städtebaulichen Rahmenplan wird vorgeschlagen, an dieser Stelle die rudimentäre Platzrandbebauung abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen - bei Erhalt des dahinterliegenden architektonischen Zeitdokuments aus den 1950er Jahren und möglichst auch des Durchganges. Der Neubau soll die Traufhöhe der benachbarten Gebäude aufnehmen und die Lücke in der Platzfront mit einer „echten Vorderseite“ schließen. In einer großzügig, offen und einladend gestalteten zweigeschossigen Sockelzone könnte z.B. eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Gastronomie und sonstigen Dienstleistungen angesiedelt werden, die erheblich zur Aufwertung des vorgelagerten Hugenottenplatzes beitragen würde. In den Obergeschossen sollten loftartige Wohnungen und / oder Ateliers für Künstler und Freiberufler vorgesehen und mit der angrenzenden 50er-Jahre-Bebauung verknüpft werden.

Die Platzgestaltung ist im Rahmen des übergreifenden Platzkonzeptes weiter zu konkretisieren. Ein mögliches Gestaltungselement für den Platz ist in der Visualisierung der beschriebenen Randbebauung bereits skizziert: das Aufstellen von „Windturbinen“, womit der zugige Charakter des Platzraumes aufgegriffen und spielerisch thematisiert würde (siehe räumliche Visualisierung).



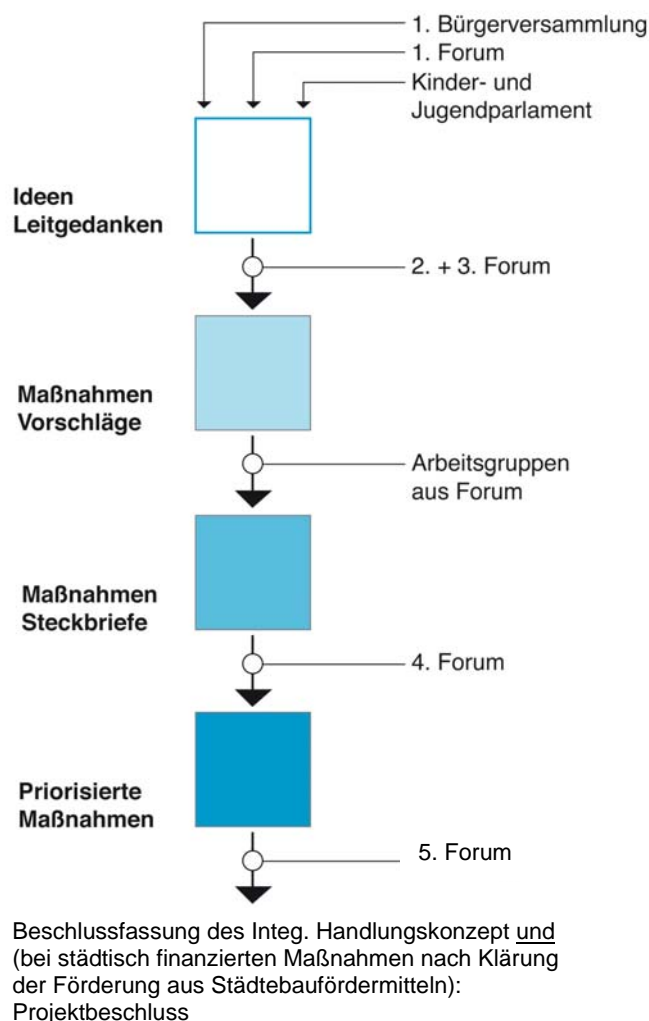
8. Maßnahmen

Der Erarbeitungsprozess des Integrierten Handlungskonzeptes basierte auf der

- Formulierung allgemeiner planerischer Zielsetzungen aufgegliedert nach Handlungsfeldern einerseits (vgl. Analysekapitel 5.1 bis 5.5) und der
- Übersetzung dieser Ziele in konkrete Ideen und Maßnahmen andererseits.

Den Maßnahmen kommt im weiteren Verlauf der Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Kernbereiche“ zentrale Bedeutung zu. Denn mit den allgemeinen Handlungszielen und dem städtebaulichen Rahmenplan wurde zwar die planerische Grundlage für die mittel- bis langfristige Weiterentwicklung der Innenstadt erarbeitet, aber es sind vor allem die kurz- und mittelfristig konkret umgesetzten Maßnahmen, die in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit den Erfolg des Projektes ausmachen werden und wichtige Impulse für die weitere Entwicklung dieses Stadtteiles setzen.

Die Ideen bzw. Maßnahmen haben bisher mehrere Stufen der Veränderung, Ergänzung und Konkretisierung durchlaufen (siehe Grafik “von der Idee zur Umsetzung”):



Bereits in der ersten, gut besuchten Bürgerversammlung wurden zahlreiche Ideen zur Zukunft der Offenbacher Innenstadt gesammelt (vgl. Kapitel 3.5 „Öffentlichkeit“). Diese Vorschläge fanden zusammen mit den Anregungen der ersten Forumssitzung sowie weiteren Beiträgen u.a. aus dem Kinder- und Jugendparlament und der Lokalen Agenda 21 Eingang in den Arbeitsprozess.

Das Städtebaubüro griff viele dieser Ansätze auf und ergänzte sie um weitere Vorschläge zu einem breiten Spektrum an Maßnahmen-Vorschlägen, die den Handlungsfeldern zugeordnet und jeweils mit einer skizzenhaften räumlichen Illustration, einem erläuternden Text und einer Karte möglicher Verortungen veranschaulicht wurden (24 Tafeln hierzu finden sich als Anlage zu diesem Dokument).

Diese Entwürfe für denkbare Maßnahmen wurden in den Forumssitzungen mitunter kontrovers diskutiert, teilweise verworfen, teilweise modifiziert und um weitere Ideen ergänzt. Aus dem sehr angeregten Diskussionsprozess ging schließlich eine Liste mit 44 Maßnahmen (Stand 14.07.2009) hervor, innerhalb derer sich Akteure zu einer weiteren Vertiefung der jeweils präferierten Maßnahmen bereitfanden.

Unter der Federführung jeweils eines Forumsmitgliedes wurden die Maßnahmen in Kleingruppenarbeit zu Steckbriefen weiterentwickelt. Dabei wurde deutlich, dass einige Maßnahmen voraussichtlich bis in die Umsetzungsphase hinein kontrovers diskutiert werden. In diesen wird nicht nur die jeweilige Maßnahme noch einmal präzise definiert und konkretisiert, sondern auch mit einem angemessenen Finanzierungsrahmen versehen. Weiterhin werden denkbare Träger und Kooperationspartner benannt, der zeitliche Rahmen der Umsetzung skizziert und auch zu erwartende Widerstände bei der Umsetzung aufgezeigt. Die vollständige Maßnahmenliste und alle dazugehörigen Maßnahmensteckbriefe finden sich als Anlage zu diesem Dokument.

Die Entwicklung der Maßnahmen von der ersten Idee bis hin zu differenzierten Maßnahmensteckbriefen sei hier an drei Beispielen beschrieben:

Kino in der Hintergasse

Bei der Auftaktveranstaltung am 28.04.09 wurde in der anschließenden Bürgerbefragung unter der Rubrik „Das wünsche ich mir für die Innenstadt bis 2015“ neben vielen anderen auch der Begriff „Programm kino“ genannt (siehe Abb. #). Hiervon ausgehend entwickelte das Planungsbüros für das seit Jahren teilweise leerstehende Kino in der Großen Marktstraße den Maßnahmenvorschlag „Programm kino / Kinoprogramm an besonderen Orten“ (siehe Anhang). Im weiteren Verlauf des Erarbeitungsprozesses zum Integrierten Handlungskonzept fand sich eine engagierte Gruppe aus Mitgliedern des Forums, möglichen Betreibern und Kulturschaffenden zusammen und vertiefte nach Studium der Bauakten, Gesprächen mit dem Immobilieneigentümer und Begehungen der Räumlichkeiten hybride Nutzungsideen aus kommunalem Kino, gastronomischem Angebot und Räumen für kulturelle Veranstaltungen. Im derzeit laufenden Prüfungsschritt werden Szenarien für verschiedene Betreibermodelle ausgearbeitet und kalkuliert. Der Umbau der sanierungsbedürftigen Immobilie ließe sich zu einem substanziellen Teil aus dem Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ bezuschussen. Durch das Zusammenführen von förderfähigen öffentlichen und nicht-förderfähigen

privatwirtschaftlichen Teilaufgaben soll sich eine tragfähige Lösung zur Umnutzung der schwierigen Leerstandsimmobilie entwickeln.

Regelwerk für die Gestaltung des öffentlichen Raumes

Ein Themenkomplex von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung der Innenstadt ist die Anmutung des öffentlichen Raumes. Im Erarbeitungsprozess des Integrierten Handlungskonzepts wurde unter dieser Thematik das Thema der Sondernutzungen, also der privaten Nutzungen im öffentlichen Raum, wie z.B. sogenannte „Kundenstopper“, Warenauslagen, Markisen, etc. leidenschaftlich diskutiert. Aber auch die Frage der gestalterischen Abstimmung der vielen, den Charakter des öffentlichen Raumes bestimmenden, Einbauten und Möblierungen im Spannungsfeldes zwischen Vereinheitlichung und Profilierung zog sich durch den gesamten Diskussionsprozess. Die Vielschichtigkeit der Einflüsse auf die Wahrnehmung des öffentlichen Raums und der Interessenslagen zu seiner gestalterischen Veränderung zeigt sich daran, dass im Zuge einer systematischen Differenzierung der Einflussfaktoren eine ganze Reihe von Steckbriefen für Maßnahmen, die innerhalb des Programms „Aktive Kernbereiche“ umgesetzt werden sollen, hierzu verfasst wurden (siehe Anhang). Sie beinhalten Vorschläge für

- ein Lichtkonzept,
- die Überarbeitung und konsequente Anwendung der Sondernutzungsregelungen,
- die Fassadengestaltung von einzelnen Gebäuden und Ensembles,
- die Inventarisierung, Bewertung und Vereinheitlichung der Möblierung im öffentlichen Raum mittels eines Gestaltungsmanuals,
- gebündelte Leit- und Informationssysteme und ▶
- die Entfernung von überholten Werbeanlagen auf privatem Grund.

Viele der Themen, die in den Steckbriefen behandelt werden, können nur im Kontext eines übergreifenden Regelwerks sinnvoll vertieft und umgesetzt werden. Dieses soll auf Grundlage des Integrierten Handlungskonzepts im Vorfeld der Maßnahmenumsetzung kurzfristig erarbeitet werden. ▶

Anschubfinanzierung ▶

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme für das Integrierte Handlungskonzept wurde die Aufmerksamkeit der Planer auf eine große Immobilie in prominenter Lage gelenkt, deren mittlerweile leerstehende Verkaufsflächen sich über drei Geschosse, erschlossen durch eine zentral angeordnete offene Treppenanlage, erstreckt. Aus Überlegungen für mögliche Folgenutzungen entstand der Maßnahmenvorschlag „Streetculture-Warehouse“, der stufenweise inhaltlich zu dem Steckbrief „Shop-in-Shop-Konzepte/Anschubfinanzierung“ weiterentwickelt wurde (siehe Anhang). Der ursprünglich auf ein konkretes Sortiment ausgerichtete Vorschlag thematisiert verallgemeinert die gemeinsame Nutzung von großen zusammenhängenden Flächen durch mehrere kleine Händler, die jeder für sich nicht über die Kapazitäten verfügen, ein eigenes Ladenlokal anzumieten, deren Sortimente sich jedoch komplementär ergänzen, so dass sie eine gemeinsame Kunden-Zielgruppen ansprechen und gemeinsam ein individuelles Ladenprofil entwickeln können, das zu einer Belebung der örtlichen Einzelhandelslandschaft führt. Um einer solchen Maßnahme zu einer erfolgreichen

Umsetzung zu verhelfen, sind folgende Leistungen aus Mitteln der „Aktiven Innenstadt Offenbach“ angedacht:

- eine allgemeine beratende Unterstützung unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten,
- die beratende Unterstützung bzgl. Werbung und Sondernutzung sowie
- ein Miet-/Investitionskostenzuschuss bei einer vorbildlichen Schaufenstergestaltung und Werbung.

Angestoßen durch konkrete Überlegungen für einen bestimmten Ort mit einem spezifischen Nutzungsprofil erwuchs im Erarbeitungsprozess des Integrierten Handlungskonzepts somit die Erkenntnis, dass es sinnvoll sein kann, Finanzmittel im Sinne einer Anschubfinanzierung zur Förderung besonderer Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote bereit zu stellen (siehe Steckbrief „Anschubfinanzierung“ im Anhang), um die Ziele der Neubelegung leerstehender Verkaufsflächen und der Verbesserung der Angebotsvielfalt zu erreichen. Eine entsprechende örtliche Förderrichtlinie soll im Zuge der weiteren Umsetzungsschritte erarbeitet werden.

Fazit

An den vorgenannten Beispielen wird deutlich, dass nicht alle Maßnahmen im Sinne der RiLiSE („Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung“) förderfähig sind - aber alle sind sinnvoll und zielführend. Eine parallele Maßnahmenumsetzung durch verschiedenste Akteure auch außerhalb der Städtebauförderung unter gemeinsamer Zielsetzung ist wesentliches Ergebnis des integrierten Erarbeitungsprozesses und unzweifelhaft notwendig zur Zielerreichung. Besondere Potenziale bestehen dabei neben den baulich-investiven Maßnahmen auf den Ebenen:

- Gründung der INGE-Gruppe
- Einrichtung eines Verfügungsfonds,
- Wettbewerb „Ab in die Mitte“,
- Citymanagement,
- Privates Engagement Dritter etc.

Eine Verstärkung des Austauschs unter allen relevanten Akteuren sollte zur kontinuierlichen Zielverifizierung und Massnahmenbündelung daher umsetzungsbegleitend zur „Aktiven Innenstadt Offenbach“, aber auch außerhalb des Förderzeitraums stattfinden.

9. Vorbereitung der Umsetzung

Die in den Forumssitzungen diskutierten Maßnahmenvorschlägen zur gestalterischen und funktionalen Stärkung der Offenbacher Innenstadt wurden jeweils in kleineren Arbeitsgruppen aus Forumsmitgliedern inhaltlich zu „Maßnahmensteckbriefen“ vertieft und auf dieser Grundlage den künftig für die Realisierung federführend zuständigen Institutionen/Personen zugeordnet. Für die seitens der Stadt Offenbach (vor-) zu finanzierenden Maßnahmen wurde darüberhinaus eine Priorisierung vorgenommen. Für zahlreiche dieser Einzelprojekte sind nach Klärung der Förderfähigkeit aus Städtebauförderungsmitteln auf Grundlage weiterer Konkretisierung und belastbarer Kostenermittlung einzelne Projektbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung erforderlich, die zu Abweichungen von der derzeitigen Gesamtprogrammplanung führen können.

Die Priorisierung der Maßnahmen hängt wesentlich von den eingestellten Kriterien und ihrer Gewichtung untereinander ab. Hierzu wurde zunächst ein breiter Kriterienkatalog aufgestellt, diskutiert und schließlich wiederum auf folgende zentrale Fragestellungen verdichtet:

- Identitätsstiftung: „wie stark spricht die Maßnahme Bürger emotional an?“
- Sichtbarkeit: „wie deutlich wahrnehmbar ist die Maßnahme?“
- Anstoßfunktion: „wie sehr ist die Maßnahme geeignet, Folgemaßnahmen und – investitionen zu initiieren?“
- Umsetzbarkeit: „wie schnell kann die Maßnahme umgesetzt werden?“
- Innovation: „wie außergewöhnlich ist die Maßnahme für Offenbach?“
- Imageverbesserung: „wie sehr kann die Maßnahme das Image von Offenbach positiv verändern?“

Innerhalb des Koordinationsteams und der Lenkungsgruppe wurden alle Maßnahmen, die zu Steckbriefen vertieft ausgearbeitet vorlagen und durch die Stadt Offenbach ko- bzw. vollständig finanziert werden sollen, einer Bewertung unterzogen. Vereinfachend erfolgte die Priorisierung dabei in Maßnahmenblöcken, die i.W. analog der „Handlungsfelder“ im Erarbeitungsprozess gruppiert wurden. Danach kristallisierten sich ff. prioritäre Maßnahmen heraus:

- Einzelhandel: Anschubfinanzierung mit modellhaftem Beispiel „Shop-in Shop-Konzept“
- Gastronomie: Marketingkonzept
- Gestaltungsregeln und Leitsysteme: Gestaltungsregeln für den öff. Raum (ggf. inkl. Sondernutzungssatzung), Förderprogramm für Fassadenerneuerungen, Lichtkonzept
- Platzräume: Marktplatz
- Kreative Akteure/Kunst: temporäre Gärten, städt. Kunstgalerie/-halle, Wettbewerbsreihe „Kunst im öffentlichen Raum“

Das „Forum Aktive Innenstadt“ mit seinen knapp 60 Mitgliedern gab seinerseits eine Wertung ab über die jeweils wichtigste aller Maßnahmen hinsichtlich

- des Impulscharakters,
- der kurzfristigen Realisierbarkeit und
- des persönlichen Favorits:

Gestaltungsregeln und Leitsysteme		Impuls	Schnell	Favorit
1 Lichtkonzept L		●●	●●●	●●
2 Sondernutzungen G		●●		
3 Fassadenprogramm F	Fassadenbegrenzung an Straßenecke auf städtebauliche Gestaltung → sind Konzept nicht kenn?			●●
4 Gestaltungsmanual G				
5 Rundlauf L				
6 Leitsystem historischer Stadtrundgang L			●●	
7 Entfernung Webeanlagen G			●	
8 Leit- und Informationssystem L				
Einzelhandel und Gastronomie				
9 Marketingkonzept d. Innenstadt		●●●	●●●	●●
10 Anschubfinanzierung, Shop-in-Shop		●		
11 Marketingkonzept für die Gastronomie	Kooperationen mit Käufern und Lieferanten für Substanz			
Kreative Akteure				
12 Jugendcafé		●●	●●●	●●●
13 Multikulturelles Einkaufszentrum u. Restaurant		●●		●
Platzräume Konzept für alle Plätze				
14 Marktplatz		●●●●	●●●	●●●●
15 Alleeplatz				
16 Stadthof		●	●●●	●●
17 südliche Heinstraße				
18 Kleine Marktstraße				
19 Karl-Caustkows-Platz				
20 Hugowallplatz			●●	●●
21 Platz der deutschen Einheit				
22 Pocketpark im Kleinen Biergrund				
23 Gestaltung der Engpasssituationen				
24 Kunst im öffentlichen Raum			●	
25 Biogo-Bonnen Wilhelmplatz		●		
26 Städtische Galerie			●	●●●
27 Tanz in der Passage				●
28 Kino		●●		●●●
29 Temporäre Gärten		●●		●
30 Zwischennutzungs-Äquivalenz			●●●	
31 Atelierhaus	unterteilt in 2-3 etagen für Künstler / Biennale / Workshops	●●		●
32 Kunst-Wettbewerb Karl-Caustkows-Platz				
Wohnen				
Förderung des innerstädtischen Wohnens F				●

Unabhängig der Kriterienwichtung liegt das Maximum aller Nennungen bei der Umgestaltung des Marktplatzes. Dieses kommunale Vorhaben wurde bereits im Programmaufnahmeantrag der Stadt Offenbach als zentrale Maßnahme der funktional-gestalterischen Aufwertung und Stärkung der Offenbacher Innenstadt identifiziert und in dieser herausgehobenen Stellung nunmehr von den Schlüsselakteuren bestätigt.

Die Entscheidung über die letztliche Maßnahmenpriorisierung im Integrierten Handlungskonzept beruht auf den Beratungen und der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung. Auf der Beschluss-vorbereitenden Arbeitsebene stellt sich die Umsetzungsplanung des Städtebauförderungsprogramms in Offenbach derzeit wie folgt dar (Tabelle wird auf Grundlage des StV-Beschlusses zum Integ. Handlungskonzept zu geg. Zeit angepasst/ersetzt):

Nach Beschlussfassung der StVVers hier einarbeiten:

Priorisierter Maßnahmenkatalog

Die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts der „Aktiven Innenstadt Offenbach“ ist abhängig davon, welche Finanzmittel in den zukünftigen Haushalten der Stadt Offenbach für die vorgesehenen Maßnahmen veranschlagt werden können.

Unabhängig davon soll die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts kontinuierlich über den gesamten Programmzeitrahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Kernbereiche“ hinweg interdisziplinär, partizipatorisch und öffentlichkeitswirksam begleitet und durch zusätzliche Maßnahmen, Projekte und Aktivitäten unterstützt werden. Hierzu ist eine zentrale Lenkung durch die „Steuerungsgruppe“ der Lokalen Partnerschaft, die vom Magistrat am 21.10.2009 beschlossen wurde, vorgesehen:

- Das „Forum Aktive Innenstadt Offenbach“ (vgl. Kap. [Xyz](#)) besteht über den gesamten Programmverlauf fort und kommt mind. einmal jährlich zusammen, um den Sachstand der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts sowie Maßnahmen- und Projektideen zur weiteren Unterstützung der Innenstadtbelebung und –aufwertung z. B. durch die INGE-Gruppe, die Lokale Agenda 21 etc. zu erörtern und mit den Zielen des Integrierten Handlungskonzepts abzugleichen. Die Sitzungen werden künftig als öffentliche Veranstaltungen der interessierten Bürgerschaft zugänglich gemacht. Weiter wird die örtliche Presse ausdrücklich eingeladen.
- Die Steuerungsgruppe, bestehend aus Vertretern der Ämter 13, 32, 49, 60, 80, der Lokalen Agenda 21, der IHK Stadt und Kreis Offenbach, Treffpunkt Offenbach und der städtischen Kunstszene sowie einem extern zu beauftragenden Kernbereichsmanager trifft sich ca. 10 mal jährlich zu organisatorischen Fragen und zur gemeinsamen Lenkung der Programmumsetzung, Erörterung der Öffentlichkeitsarbeit und Abstimmung weiterer unterstützender Maßnahmen, Projekte und Aktivitäten, z. B. der „Lokalen Agenda 21“, der INGE-Gruppe, der IHK u.s.w. sowie zum allgemeinen Austausch
- Die Projekthomepage besteht einschließlich ihrer interaktiven Plattform für Bürgerkommentare über den gesamten Programmzeitraum hinweg fort.

10. Erfolgskontrolle

Der fortschreitende Sachstand der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts soll, wie oben geschildert, in jährlichen öffentlichen Sitzungen des „Forums Aktive Innenstadt Offenbach“ sowie auf der Projekthomepage dargelegt und mit den Programmzielen abgeglichen werden.

Eine inhaltliche Erfolgskontrolle soll darüberhinaus erfolgen mittels:

- wiederholten Passantenzählungen und –befragungen, wie sie bereits im Vorfeld der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts durchgeführt wurden (vgl. Kap. 5.3). Denkbar sind daneben weitere empirische Erhebungen mit abweichenden inhaltlichen Schwerpunkten.
- Ausgehend von den Kategorisierungen im Integrierten Handlungskonzept soll jährlich zum gleichen Stichtag der jeweils aktuelle Stand an Leerständen und Kümmerernutzungen erfasst und kartographisch umgesetzt werden.
- Demgegenüber sollen jährlich Trends der Mietpreisentwicklung für Gewerbestandorte in der Innenstadt von den ortsansässigen Immobilienmaklern erfragt werden.
- Expertengespräche zu den im Integrierten Handlungskonzept behandelten Handlungsfeldern und den i.R. des Monitoring ermittelten Veränderungen sollen durch die jeweilige fachliche Einordnung und Bewertung die Analyse unterstützen.

Die Gesamtanalyse o.g. Aspekte ermöglicht es, die Veränderung der Besucherfrequentierung und allgemein der Attraktivität der Innenstadt zu bewerten, um ggf. die Programmausgestaltung der „Aktiven Innenstadt Offenbach“ entsprechend neu zu justieren bzw. nach angemessenen zusätzlichen Instrumenten zur Stärkung, Belebung und Aufwertung der Offenbacher Innenstadt zu suchen.