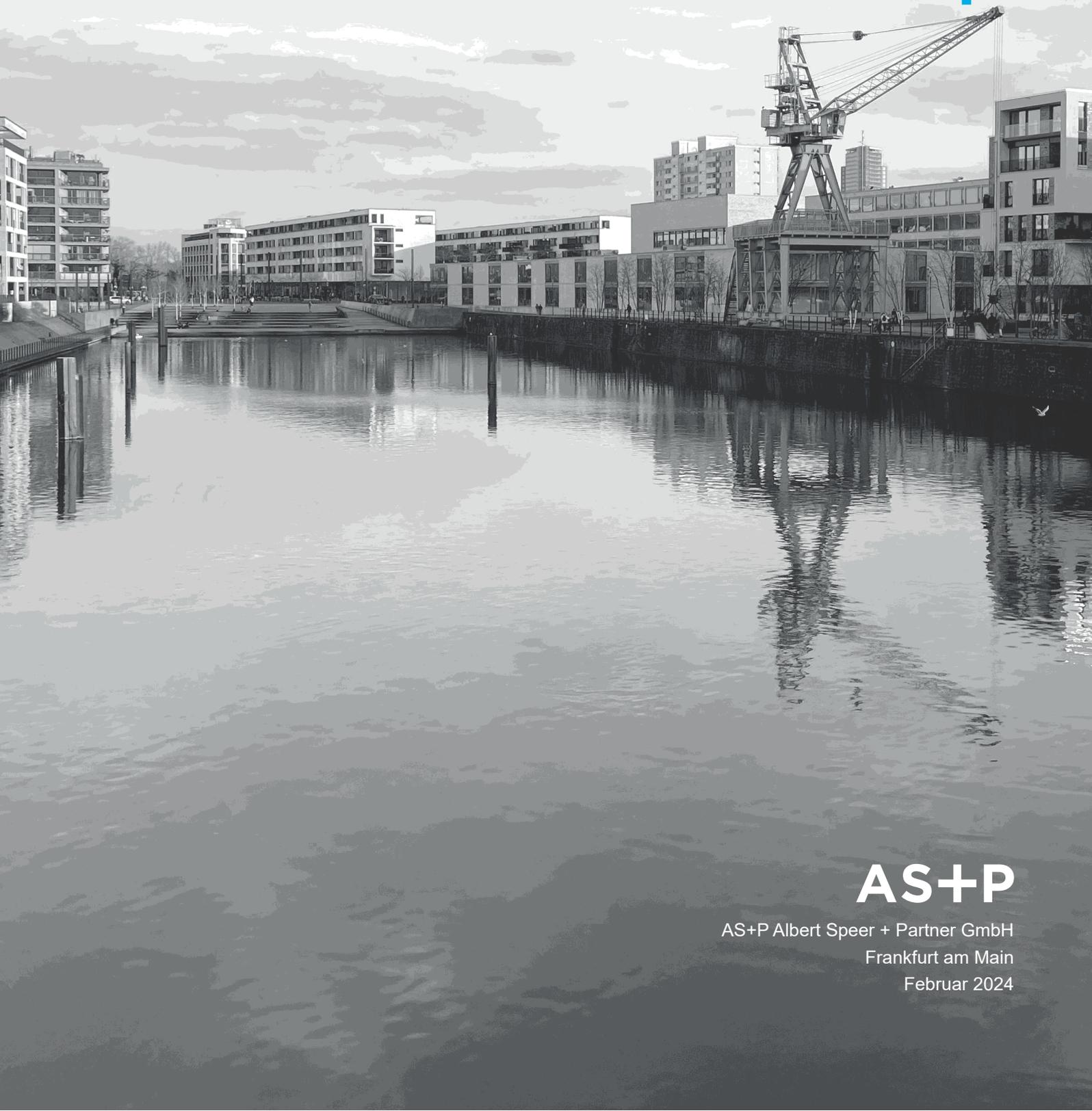


# MASTERPLAN OFFENBACH 2030 Check-Up



**AS+P**

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Frankfurt am Main  
Februar 2024

*Abbildung 1: Hafen Offenbach (Foto: AS+P) auf Umschlagseite*



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel	1
1.2	Inhalte und Vorgehensweise	2
1.3	Datengrundlage	3
<b>2.</b>	<b>Veränderungen bei den Indikatoren des Masterplans</b>	<b>4</b>
2.1	Stadtgesellschaft	4
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung	4
2.1.2	Geburten- und Sterberate	6
2.1.3	Altersstruktur	6
2.1.4	Wanderungen	7
2.2	Wirtschaft und Erwerb	9
2.2.1	Arbeitnehmer	9
2.2.2	Pendlersaldo	11
2.2.3	Wirtschaftszweige	12
2.2.4	Mietpreisstruktur Gewerbe	13
2.2.5	Existenzgründungen	14
2.3	Bauen und Wohnen	16
2.3.1	Wohnungsbau	16
2.3.2	Wohnbaufertigstellungen	16
2.3.3	Bedarf an neuen Wohnungen	17
2.3.4	Anteil an kleinen Wohnungen	18
2.3.5	Wohnfläche und Wohnungsbelegung	18
2.3.6	Mietpreise Wohnungen	19
2.4	Steuereinnahmen	20
2.5	Fachliche Einordnung	24

<b>3.</b>	<b>Flächenpotenziale für Wirtschaft und Wohnen</b>	<b>26</b>
3.1	Flächenpotenziale Wirtschaft	28
3.1.1	Potenziale in Gewerbe- und Mischgebieten	28
3.1.2	Realisierte Potenziale	28
3.1.3	Entfallene Potenziale	28
3.1.4	Verbleibende Potenziale	30
3.1.5	Flächenverfügbarkeiten	32
3.2	Flächenpotenziale Wohnen	34
3.2.1	Potenziale in Wohn- und Mischgebieten	34
3.2.2	„Laufende Projekte Wohnen“ des Masterplan Offenbach 2030	36
3.2.3	Realisierte Potenziale	36
3.2.4	Entfallene Potenziale	37
3.2.5	Verbleibende Potenziale	37
3.2.6	Flächenverfügbarkeiten	38
3.3	Fachliche Einordnung	40
<b>4.</b>	<b>Schlüsselprojekte</b>	<b>44</b>
<b>5.</b>	<b>Image</b>	<b>54</b>
<b>6.</b>	<b>Umsetzungsprozess und Steuerungsstrukturen</b>	<b>56</b>
6.1	Masterplanbeirat	56
6.2	Lenkungsgruppe	60
6.3	Einbindung der Öffentlichkeit	61
6.4	Fachliche Einordnung	66
<b>7.</b>	<b>Entwicklungen, Trends und Perspektiven</b>	<b>68</b>
<b>8.</b>	<b>Fazit</b>	<b>70</b>
8.1	Wirkungen des Masterplans	70
8.2	Wie kann es weitergehen	74
	<b>Abbildungen</b>	<b>78</b>



# 1 / EINFÜHRUNG

## 1.1 Anlass und Ziel

Der Masterplan Offenbach 2030 wurde im Jahr 2015 gemeinsam von der Stadt sowie dem von der Industrie- und Handelskammer (IHK) und heimischen Unternehmen getragenen Verein „Offenbach offensiv“ beauftragt. Die Erarbeitung erfolgte durch das Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH in Zusammenarbeit mit Zebralog GmbH & Co. KG und Ballhaus West | Agentur für Kampagnen GmbH und umfasste auch einen intensiven Dialogprozess mit Bürger\*innen und Akteur\*innen.

Der Masterplan bildet die Richtschnur für die Entwicklung Offenbachs bis 2030. Im Mittelpunkt stehen dabei die Themenbereiche Wohnen und Gewerbe. Neben dem Zukunftsbild, Offenbach als attraktiven sowie lebenswerten Wirtschafts- und Wohnstandort zu entwickeln, wurden zehn Schlüsselprojekte identifiziert.

Der Masterplan Offenbach 2030 wurde im Februar 2016 von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen und die darin identifizierten Schlüsselmaßnahmen wurden als Handlungskonzept der Stadtentwicklung zur Umsetzung des Masterplans beschlossen. Zudem wurde, wie im Masterplan vorgesehen, eine Steuerungs- und Umsetzungsstruktur etabliert. So tagt zweimal jährlich der Masterplanbeirat, welcher als Zusammenschluss von Vertretern der Stadtverwaltung und Vertretern der Zivilgesellschaft sowie Gewerbetreibenden die Umsetzung begleitet. Außerdem wird die Stadtgesellschaft sowohl über Medieninfos als auch über den jährlich stattfindenden Tag des Masterplans weiterhin einbezogen. Eine Lenkungsgruppe, die aus Vertretern der Stadt, des Vereins und Multiplikatoren besteht, begleitet und unterstützt die Umsetzungs- und Steuerungsstrukturen auf Arbeitsebene.



Abbildung 2: Deckblatt der Broschüre und Planzeichnung von 2016

Nach nunmehr sechs Jahren Umsetzung erfolgt eine Evaluierung des Masterplans. Die Evaluierung ist als Check-Up konzipiert und soll folgende Fragen klären:

- Wie hat sich die Stadt Offenbach seit 2016 entwickelt? Wie haben sich verschiedene Indikatoren verändert?
- Welche Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe stehen nach sechs Jahren der Umsetzung des Plans noch zur Verfügung?
- Wie ist der Status quo der im Masterplan formulierten Schlüsselprojekte?
- Wie hat sich das Image des Standorts Offenbach verändert?
- Welche für die zukunftsfähige Entwicklung Offenbachs relevanten Themen sind in den vergangenen Jahren stärker in den Fokus gerückt?

Der Check-Up soll die Grundlage für die weitere fokussierte, effiziente und zeitgerechte Umsetzung des Masterplans schaffen. Er dokumentiert die Veränderungen seit der Erstellung des Masterplans und beleuchtet das bereits Erreichte. Durch eine gezielte Betrachtung zeigt er darüber hinaus Perspektiven und Anknüpfungspunkte zu weiteren Entwicklungsthemen auf. Ebenso werden Erfahrungen aus dem bisherigen Umsetzungsprozess erfasst und daraus Erkenntnisse für die weiteren Umsetzungsschritte abgeleitet.

## 1.2 Inhalte und Vorgehensweise

Der Check-Up mit Datenstand November / Dezember 2022 umfasst fünf Themenbereiche, die auf Basis der bereits im Masterplan enthaltenen Daten im Hinblick auf eine Veränderung in den letzten Jahren analysiert und fachlich eingeschätzt werden. Diese sind:

- Aufzeigen von Veränderungen bei Indikatoren (Kapitel 2)
- Analyse der Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe (Kapitel 3)
- Skizzierung des Sachstands der Schlüsselprojekte (Kapitel 4)
- Analyse des Images (Kapitel 5)
- Analyse des Umsetzungsprozesses und der Steuerungsstrukturen (Kapitel 6)

Es folgt die Ableitung neuer Entwicklungen, Trends und von Perspektiven (Kapitel 7). Den Abschluss bildet ein Fazit mit Darstellung der Wirkungen des Masterplans und einem Ausblick zum weiteren Vorgehen (Kapitel 8).

Die Erarbeitung des Check-Up erfolgte von September 2022 bis Februar 2023<sup>1</sup> durch AS+P und wurde fachlich durch die Lenkungsgruppe begleitet. Im Rahmen der Bearbeitung fanden drei Sitzungen statt.

Einen wesentlichen Bearbeitungsschwerpunkt bildete die Evaluierung hinsichtlich der Einbeziehung des Masterplanbeirates und der Öffentlichkeit in den Umsetzungsprozess des Masterplans. So wurde der Masterplanbeirat in der Sitzung am 30. November 2022 über die Erstellung des Check-Up informiert, zur Einbindung des Gremiums in den Masterplanprozess befragt und um eine Einschätzung im Hinblick auf die Wahrnehmung des Masterplans in der Fachöffentlichkeit und der Bürgerschaft gebeten.

<sup>1</sup> Kapitel 2 „Veränderung der Indikatoren“ wurde im Februar 2024 mit den statistischen Daten aus 2022 aktualisiert.

### 1.3 Datengrundlage

Des Weiteren wurden Bürger\*innen am Tag des Masterplans am Samstag, den 3. Dezember 2022 auf dem Wochenmarkt auf dem Wilhelmsplatz über den Masterplan informiert und dazu befragt. Parallel konnten Interessierte im Zeitraum vom 18. November bis 31. Dezember 2022 an einer Online-Umfrage teilnehmen.

Ergänzend wurden zu den Themen Wirtschaft und Image Gespräche mit Akteur\*innen aus der lokalen Fachöffentlichkeit geführt (sog. Wirtschaftstalks)<sup>1</sup>.

Mit dem gewählten Vorgehen wurde ein breit gestreutes, wenn auch subjektives Meinungsbild abgefragt. Die so gewonnenen Vor-Ort-Erkenntnisse sind im vorliegenden Check-Up dokumentiert.

<sup>1</sup> Herr Haug, Herr Tremp und Herr Fuhr von Bodo Möller Chemie GmbH  
 Herr Stobbe von Becken Holding GmbH  
 Herr Gatzweiler von Delta Elements GmbH  
 Herr Walker und Herr Bürkel von Walker&Walker  
 Herr Becker vom Kaufhaus Schneider  
 Frau Höfer von der Apotheke zum Löwen  
 Herr Achenbach von der IHK vom Verein „Offenbach offensiv“ und der IHK Offenbach.

Bei den Grundlagen zu den statistischen Daten der Stadt Offenbach sind Unterschiede zwischen den Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes und der Statistikstelle in Offenbach festzustellen. Abweichungen betreffen insbesondere Angaben zur Bevölkerungszahl. Grund dafür ist, dass für die amtliche Einwohnerzahl der Zensus 2011 genutzt und durch das Statistische Landesamt fortgeschrieben wird. Die Zahlen der Statistikstelle Offenbach stammen aus dem Einwohnermelderegister. Beide Zahlen sind zulässig.

Im Masterplan Offenbach 2030 und im hier vorliegenden Check-Up werden generell, auch für Vergleiche auf Bundes- und Landesebene, die amtlichen Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes bzw. Bundesamtes herangezogen.



Abbildung 3: Projektablauf Masterplan Offenbach 2030 Check-Up (Grafik: AS+P)

# 2/ VERÄNDERUNGEN BEI DEN INDIKATOREN DES MASTERPLANS

*Mit der Aufstellung des Masterplans war das Ziel verbunden, durch eine bewusste und qualifizierte Entwicklung der noch zur Verfügung stehenden Flächen in Offenbach die Attraktivität des Standorts für Unternehmen zu steigern sowie den Zuzug qualifizierter Fachkräfte und einer einkommensstarken Wohnbevölkerung zu fördern. Für die Evaluierung des Masterplans Offenbach 2030 werden diejenigen Indikatoren erneut betrachtet, die im Themenbereich Wohnen und Gewerbe von besonderer Bedeutung für die Umsetzung der Ziele des Masterplans sind bzw. an denen sich erste Erfolge messen lassen.*

## 2.1 Stadtgesellschaft

### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Offenbach kann seit dem Jahr 2011 einen Aufwärtstrend der Einwohnerentwicklung verzeichnen. So ist in den Jahren von 2011 bis 2022<sup>1</sup> die Bevölkerung von 114.844 um 19.326 Einwohner\*innen auf 134.170 angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von insgesamt ca. 17 Prozent.

Der Vergleich mit anderen hessischen Städten zeigt, dass Hanau und Offenbach ähnliche Zuwächse zu verzeichnen haben und Rüsselsheim etwas geringere hat. Gießen weist ein größeres Bevölkerungswachstum auf, wohingegen Bad Homburg ein deutlich geringes prozentuales Wachstum hat.

Diese Beobachtung bestätigt sich, wenn man den Zeitraum nach Erstellung des Masterplans von 2015 bis 2022 betrachtet. Hier liegen Offenbach und Hanau prozentual sogar gleich auf.

#### Bevölkerungsprognose

Dem Masterplan Offenbach 2030 lag eine Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung aus dem Jahr 2014 zugrunde, die einen Anstieg der Bevölkerung von 116.850 (2012) auf 125.860 (2030) ermittelte. Dies entsprach einer Zunahme um rund 9.000

Personen. Diese Bevölkerungszahl wurde bereits im Jahre 2017 überschritten.

Im Schutzschirmvertrag von Februar 2013 wurde eine Zunahme der Bevölkerungszahl um 12.000 Einwohner vereinbart. Legt man die Einwohnerzahl vom 31.12.2012 zu Grunde, errechnet sich daraus eine Zielzahl von ca. 129.000 Einwohner\*innen. Diese wurde im Laufe des Jahres 2019 erreicht.

Im Jahr 2020 wurde durch das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) eine Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 und in diesem Zusammenhang auch eine Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung erstellt. Diese geht für die Stadt Offenbach von einem Bevölkerungsstand von ca. 139.000 Einwohner\*innen im Jahr 2030 aus.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hat mit 134.170 Einwohner\*innen im Jahr 2022 und einem Anstieg um ca. 17.000 Personen seit 2012 die Werte der dem Masterplan zu Grunde liegenden Prognose bereits seit einigen Jahren überschritten. Im Hinblick auf die aktuellere Prognose des IWU ist jedoch noch ein weiterer Zuwachs von ca. 5.000 Einwohner\*innen vorausgeschätzt.

<sup>1</sup> Stichtag: jeweils 31.12.

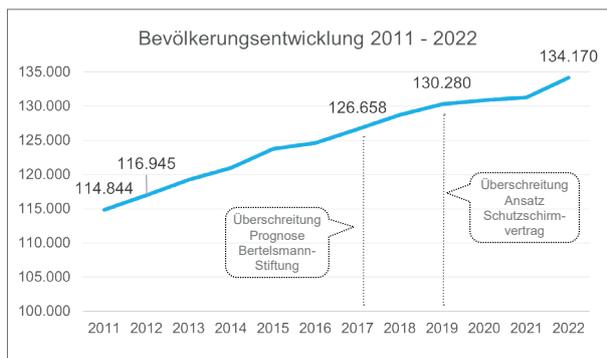


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Offenbach von 2011 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

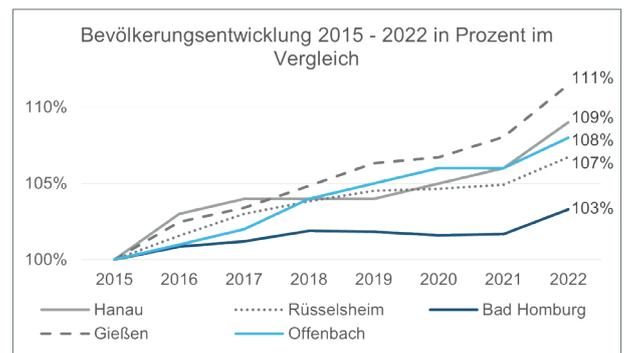


Abbildung 5: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2022 in Offenbach und anderen Kommunen (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

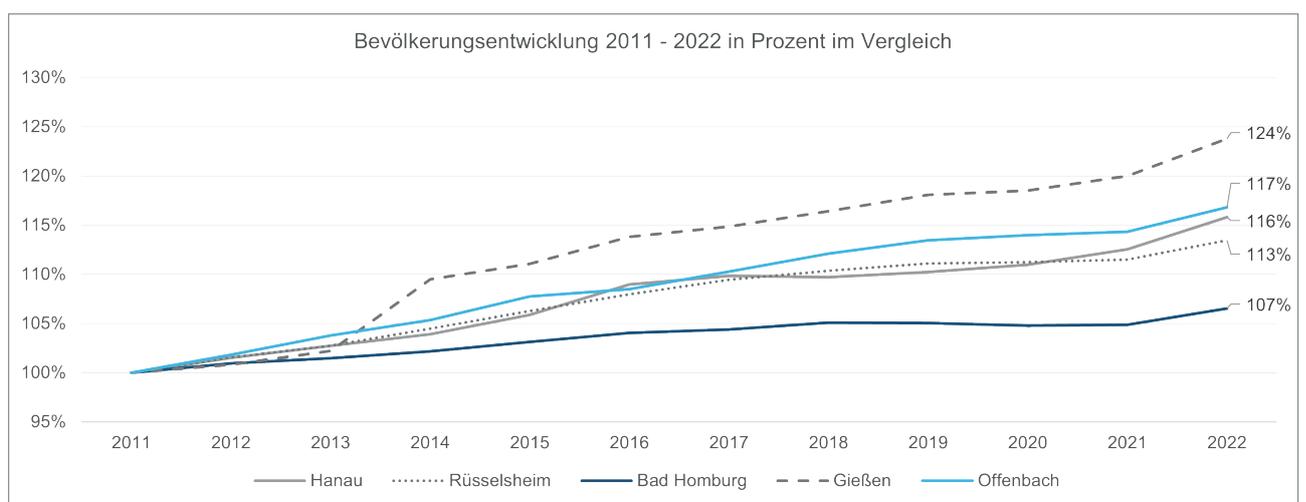


Abbildung 6: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2022 in Offenbach und anderen Kommunen (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

## 2.1.2 Geburten- und Sterberate

Im Betrachtungszeitraum zwischen 2011 und 2022 lag die Geburtenrate konstant über der Sterberate; daraus ergibt sich ein natürliches Bevölkerungswachstum.

Im Jahr 2022 lag die Geburtenrate bei ca. elf Geburten pro 1.000 Einwohner\*innen und die Sterberate bei ca. neun Sterbefällen pro 1.000 Einwohner\*innen; das natürliche Bevölkerungswachstum betrug 2022 im Saldo +234 Einwohner\*innen.

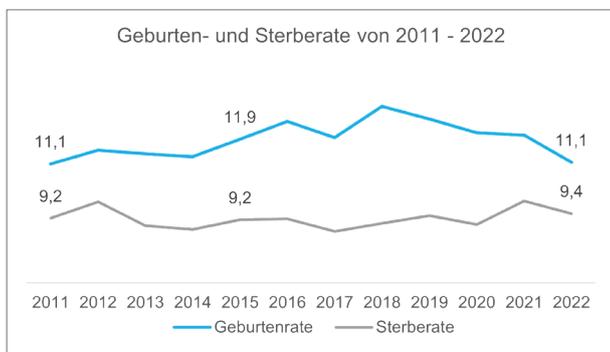


Abbildung 7: Geburten- und Sterberate in Offenbach von 2011 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

## 2.1.3 Altersstruktur

Offenbach ist eine junge Stadt mit einem Durchschnittsalter von 40,7 Jahren (2022) während das Durchschnittsalter von Hessen im Jahr 2022 bei 44,0 Jahren lag. Im Vergleich zu den anderen betrachteten hessischen Städten zeigt sich, dass nur Gießen mit einem Durchschnittsalter von 38,0 Jahren jünger ist. Rüsselsheim liegt bei 41,7 Jahren, Hanau bei 41,9 Jahren und Bad Homburg bei 45,4 Jahren.

Gegenüber 2010 (41,3 Jahre) und 2015 (41,0 Jahre) ist das Durchschnittsalter in Offenbach leicht gesunken. Mit Ausnahme von Bad Homburg war diese Entwicklung auch in den anderen Kommunen festzustellen<sup>1</sup>.

Bezüglich der Altersstruktur ist im Vergleich zu 2011<sup>2</sup> eine Veränderung (in absoluten Zahlen) erkennbar. Eine deutliche Zunahme ist bei den 30 bis 39-Jährigen zu verzeichnen. Zudem fällt die Zunahme der 50 bis 59-Jährigen auf, die sich aus der gealterten größten Gruppe von 2011 ergibt.

1 Quelle aller o. a. Angaben. <https://www.hessen-gemeindelexikon.de/>

2 Daten zu 2010 nicht verfügbar

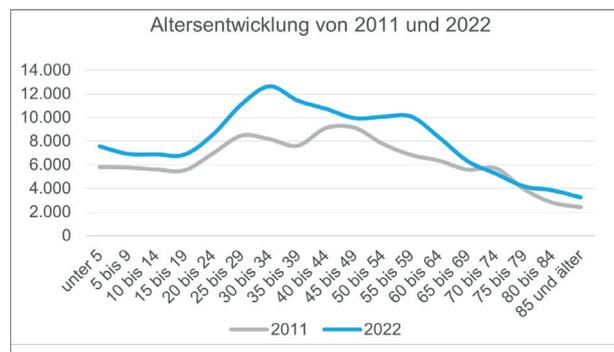


Abbildung 8: Vergleich Altersstruktur in Offenbach von 2011 und 2022 (Quelle: Melderegister Stadt Offenbach am Main, Grafik: AS+P)

## 2.1.4 Wanderungen

Der Wanderungssaldo zeigt eine dynamische Entwicklung, die seit 2011 konstant im positiven Bereich liegt und damit eine starke Zuzugsrate aufweist. Nach einem Rückgang der Wanderungsgewinne in den Jahren 2018 bis 2021 haben sie im Jahr 2022 wieder stark zugenommen. So zogen im Jahr 2021 14.001 Personen zu, während 11.440 fortzogen, wodurch sich ein Saldo von +2.561 Einwohner\*innen ergibt.

Bezüglich der Wanderungsbewegungen lassen sich Unterschiede bei der deutschen und nichtdeutschen Bevölkerung feststellen. Während im Jahr 2022 bei den Deutschen die Fortzüge mit -4.974 überwogen (Zuzüge +4.468), war es bei der nichtdeutschen Bevölkerung umgekehrt. Hier zogen 9.533 Einwohner\*innen zu, während 6.466 fortzogen.

Setzt man die Anzahl der Zuwanderungen und Abwanderungen in Relation zur Einwohnerzahl, so ergibt sich eine hohe Austauschrate der Bevölkerung. Im Jahr 2022 lag sie bei 19 Prozent. Sie ist seit 2015 um zwei Prozentpunkte gesunken.

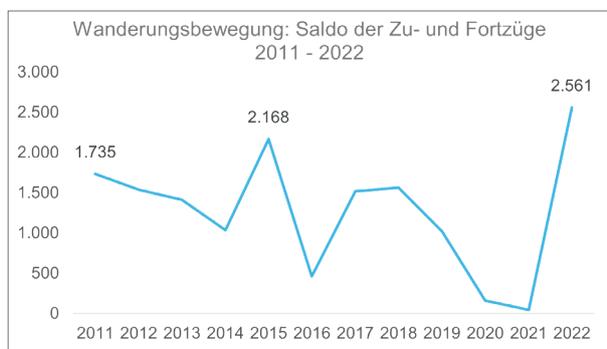


Abbildung 9: Saldo der Zu- und Fortzüge in Offenbach von 2011 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

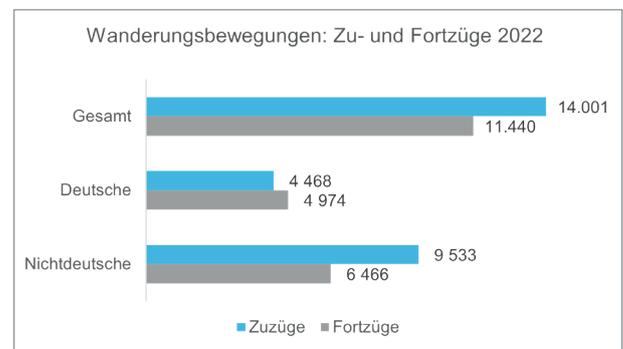


Abbildung 10: Zu- und Fortzüge von Deutschen und Nichtdeutschen in Offenbach im Jahr 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen in den Zeiträumen 2010 bis 2015 und 2016 bis 2022 jeweils als durchschnittliche jährliche Werte, kann ein Rückgang der Wanderungsverluste der deutschen Bewohner\*innen um ca. 45 Prozent festgestellt werden sowie ein Rückgang der Wanderungsgewinne der Nichtdeutschen um ca. 33 Prozent.

Im Hinblick auf die Altersstruktur sind bei der deutschen Bevölkerung die Verluste in der Altersgruppe 30 - 45 zurückgegangen. Nahezu unverändert zeigten sich die Altersgruppen 0 - 15 und 60 - 65 sowie über

65. Dagegen ergaben sich in den Altersgruppen 18 - 25 und 25 - 30 deutliche Zuwächse. Insofern liegt der Schluss nahe, dass Familien und Senioren weiterhin abwandern, junge Erwachsene hingegen zuwandern.

Markant ist, dass im Zeitraum seit 2016 im jährlichen Durchschnitt deutlich mehr junge Deutsche zugewandert sind, als im Zeitraum davor (18 - 25 Jahre: 232 Ew/a zu 183 Ew/a; 25 - 30 Jahre: 105 Ew/a zu 24 Ew/a). Bei der nichtdeutschen Bevölkerung ist in allen Altersgruppen ein deutlicher Rückgang der Zuwanderung festzustellen.

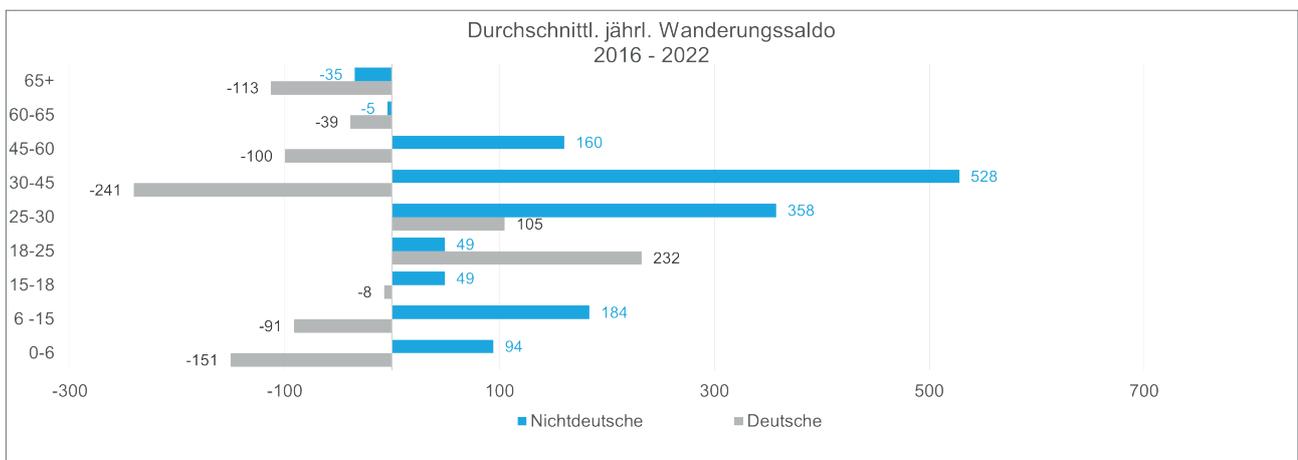
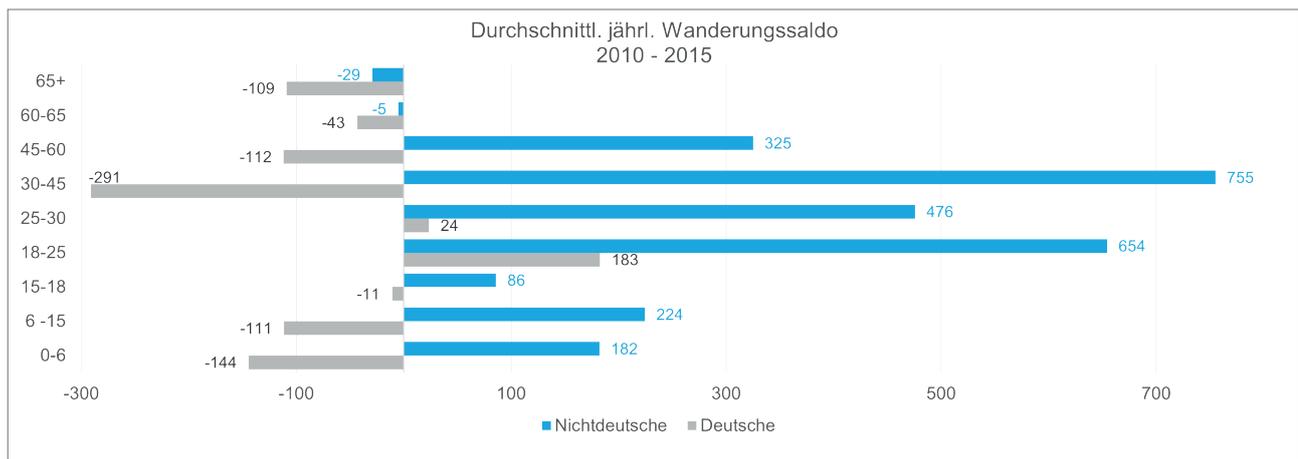


Abbildung 11: oben: durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo in Offenbach von 2010 bis 2015 nach Nationalität und Alter; unten: durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo in Offenbach von 2016 bis 2022 nach Nationalität und Alter (Quelle: Melderegister der Stadt Offenbach, Grafik: AS+P)

## 2.2 Wirtschaft und Erwerb

### 2.2.1 Arbeitnehmer

#### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

2022 zählte Offenbach insgesamt 48.047 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort (= „Arbeitsplätze“). Seit 2010 nahm die Zahl um 2.745 Personen (+ 6 %) geringfügig zu. Gegenüber 2015 betrug der Zuwachs 2.122 Personen (+ 5 %).

Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist seit 2010 ein starker Zuwachs festzustellen. Diese nahmen bis zum Jahr 2022 um 19.219 (+ 50 %) zu. Gegenüber 2015 betrug der Zuwachs 11.388 Personen (+24 %).

Seit 2015 zählt Offenbach mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort als am Arbeitsort.

Im prozentualen Vergleich für die Entwicklung im Zeitraum 2010 bis 2022 hat Offenbach mit ca. sechs Prozent nur eine schwache Steigerung seiner sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort erreichen können, während der Regierungsbezirk Darmstadt im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von ca. 25 Prozent verzeichnen konnte.

Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort hat Offenbach einen prozentualen Zuwachs um 50 Prozent erreicht. Im Vergleich zum Regierungsbezirk Darmstadt mit 27 Prozent hat Offenbach nahezu eine doppelt so hohe Zuwachsrate.



Abbildung 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Offenbach von 2010 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)



Abbildung 14: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort von 2010 bis 2022 im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

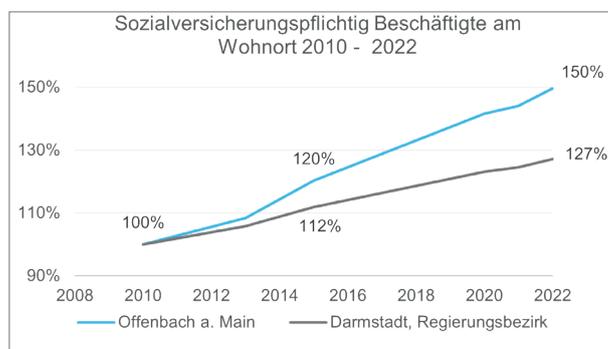


Abbildung 13: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort von 2010 bis 2022 im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

### Beschäftigungsquote

Die Beschäftigungsquote (Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den Einwohner\*innen im erwerbsfähigen Alter) ist in Offenbach im Vergleich zu Hessen überdurchschnittlich. So lag der Anteil 2022 bei 63,7 Prozent, was bei den betrachteten Kommunen der höchste Wert ist. In Hessen lag dieser Anteil bei 61,7 Prozent.

Im Vergleich zu 2013 ist die Beschäftigungsquote in Offenbach um nahezu elf Prozentpunkte von 53 Prozent auf 63,7 Prozent gestiegen.

### Anteil der Hochqualifizierten

Seit 2015 hat sich der Anteil der Hochqualifizierten<sup>1</sup> am Wohnort um ca. 40 Prozent erhöht. Er liegt 2021 bei 18,9 Prozent. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 3.700 Personen seit 2015. Der Anteil der Hochqualifizierten am Arbeitsort ist seit 2010 nahezu unverändert. Er pendelt um die 19 Prozent.

<sup>1</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit einem akademischen Berufsabschluss

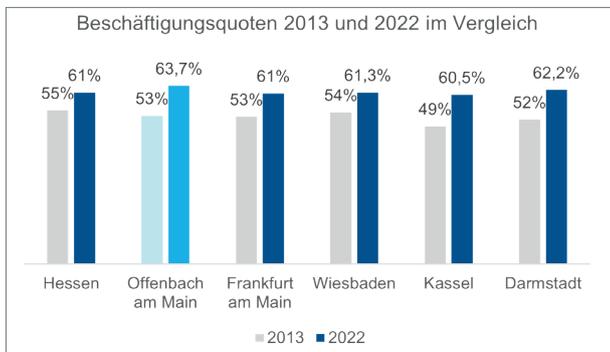


Abbildung 15: Beschäftigungsquoten 2013 und 2022 im Vergleich (Quelle: Bundesagentur für Arbeit - Statistik, Grafik: AS+P)

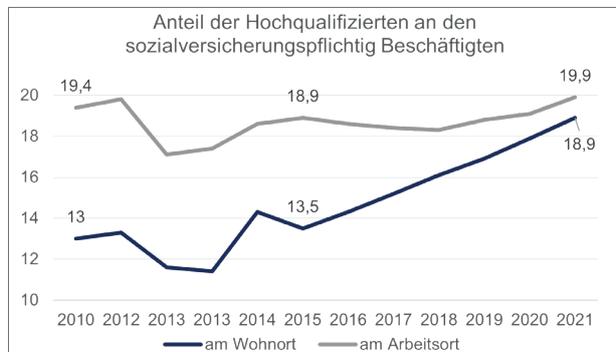


Abbildung 16: Anteil der Hochqualifizierten an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2010 bis 2021 (Quelle: Bertelsmann Stiftung, www.wegweiser-kommune.de, Grafik: AS+P)

## 2.2.2 Pendlersaldo<sup>1</sup>

Die Stadt Offenbach hat bis 2022 eine starke Veränderung bei den Auspendlern verzeichnet. Während sich die Zahl der Einpendler seit 2014 nur um ca. 1.200 auf 32.765 Beschäftigte erhöht hat, ist die Zahl der Auspendler um ca. 12.300 auf 42.703 Beschäftigte angestiegen. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 40 Prozent.

Setzt man die Anzahl der Auspendler mit der Anzahl der in Offenbach wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Relation, so wird deutlich, dass rund 74 Prozent der Beschäftigten auspendelten. Gegenüber 2014 hat der Anteil um fünf Prozentpunkte zugenommen. Betrachtet man nun, dass im gleichen Zeitraum die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nur um ca. 2.800 und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort um ca. 14.000 gestiegen ist, beruht die Zunahme der Auspendler auf der Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Die Relation der Herkunftsorte der Einpendler sowie der Zielorte der Auspendler sind seit 2014 ungefähr gleich geblieben. Nach wie vor kam 2022 der größte Teil der Einpendler mit ca. 34 Prozent der Beschäftigten aus dem Landkreis Offenbach. Aus Frankfurt am Main pendelten ca. 18 Prozent der Beschäftigten ein und aus dem Main-Kinzig-Kreis ca. 13 Prozent. Im Gegenzug pendelten ca. 52 Prozent der Beschäftigten nach Frankfurt und ca. 18 Prozent in den Landkreis Offenbach aus.

Des Weiteren waren 2022 nur ca. 32 Prozent der Arbeitsplätze von in Offenbach wohnenden Personen belegt. Gegenüber 2014 ist eine leichte Zunahme um zwei Prozentpunkte festzustellen.

Des Weiteren waren 2022 nur ca. 32 Prozent der Arbeitsplätze von in Offenbach wohnenden Personen belegt. Gegenüber 2014 ist eine leichte Zunahme um zwei Prozentpunkte festzustellen.

<sup>1</sup> Quelle Agentur für Arbeit



Abbildung 17: Einpendler nach Offenbach (links) und Auspendler aus Offenbach (rechts), Stand Juni 2022 (Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>)

### 2.2.3 Wirtschaftszweige

Die Struktur der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen zeigt, dass 2022 rund 80 Prozent der Arbeitsplätze zum Tertiären Sektor, also dem Dienstleistungsbereich, zählten. Im Verlauf der Jahre lässt sich zudem eine Steigerung erkennen. Der Sekundäre Sektor, zu welchem Industrie, das produzierende Gewerbe sowie Baugewerbe zählen, machte 2022 ca. 19 Prozent der Beschäftigten aus und ist seit 2015 stabil. Im Primären Sektor waren 2022 nur noch 23 Personen beschäftigt.

Bei genauerer Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsabschnitten wird diese Entwicklung ersichtlich.

- Von den 48.047 Beschäftigten am Arbeitsort arbeiteten im Jahr 2022 15.545 Personen (32 %) im Bereich der Erbringung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Hierzu zählen beispielsweise die öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht und das Gesundheits- und Sozialwesen. Gegenüber 2015 ist ein Zuwachs um ca. 17 Prozent festzustellen.
- Im Abschnitt der Erbringung von Unternehmensdienstleistungen arbeiteten 2022 13.584 Perso-

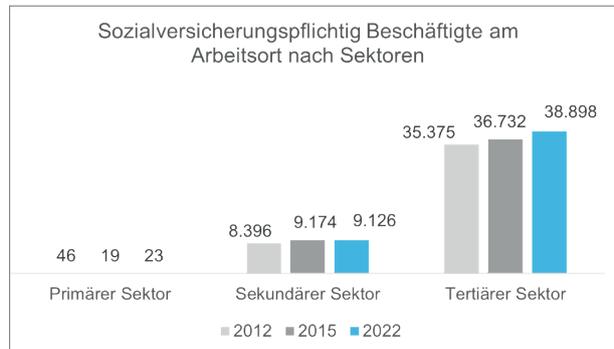


Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Sektoren 2010, 2015 und 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

- nen (28 %), wobei gegenüber 2015 ein Rückgang der Zahlen um ca. 13 Prozent zu verzeichnen ist.
- 9.769 Personen (20 %) arbeiteten im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (Zuwachs seit 2015 ca. 1%), während der Anteil des Produzierenden Gewerbes mit 9.126 Personen (19 %) ausmachte (nahezu unverändert seit 2015).
- Den kleinsten Anteil 2022 machte die Land- und Forstwirtschaft (mit Fischerei) aus. Hier arbeiteten noch 0,05 Prozent (23 Beschäftigte).

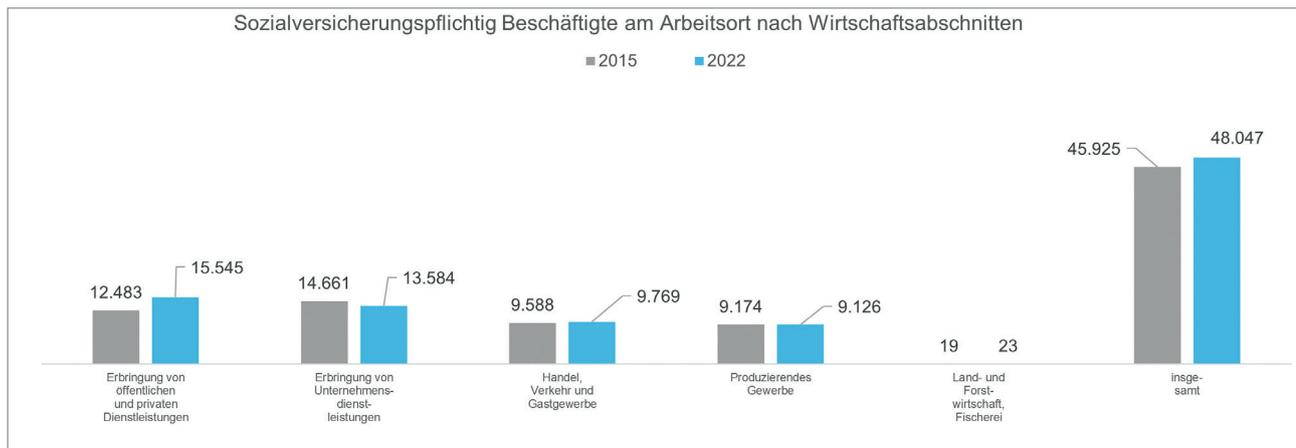


Abbildung 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsabschnitten 2015 und 2022 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Grafik: AS+P)

## 2.2.4 Mietpreisstruktur Gewerbe

Die Mietpreise für Büro- und Gewerbeflächen in Gebäuden sind in den letzten Jahren insbesondere bei den Büroflächen kontinuierlich gestiegen.

### Büroflächen

Gemäß dem Flächenreport 2020<sup>1</sup> waren bei Büroflächen Steigerungen um bis zu 61 Prozent gegenüber dem Niveau von 2014<sup>2</sup> zu verzeichnen.

- Am stärksten sind die Preise in Zone I (Hafen und Kaiserlei) gestiegen. Hier lag der durchschnittliche Mietpreis bei 14,50 €/qm und ist seit 2014 um ca. 61 Prozent gestiegen.
- In der Innenstadt (Zone II) wurden Mietpreise von 11 €/qm erreicht (+ 22 % gegenüber 2014).
- In Bürgel und Rumpenheim (Zone III) lagen die Mietpreise mit 10 €/qm ca. 43 Prozent höher als 2014.
- In Offenbach Ost (Zone IV) fand keine Veränderung statt (7 €/qm), in Bieber (Zone V) stiegen die Mietpreise um ca. 20 Prozent (6 €/qm).
- In Offenbach Süd (Zone VI) erhöhten sich die Mietpreise um ca. 14 Prozent auf 8 €/qm.

### Gewerbeflächen

Bei den gewerblichen Mietflächen für Lager- und Produktion hat sich die Spannweite der Preise stark vergrößert. Lagen 2014 die Mietpreise zwischen 2 und 7,5 €/qm, können 2020 Mietpreise in Höhe von 2,5 bis 12 €/qm festgestellt werden.

Nach wie vor konnten gewerbliche Flächen günstig angemietet werden. In Zone I Kaiserlei / Hafen waren die Mietpreise insgesamt rückläufig. In Zone II (Innenstadt) sind die unteren Werte der Preisspanne sogar

1 Stadt Offenbach am Main, Wirtschaftsförderung: Flächenreport 2020, für 2022 liegen keine Werte vor

2 Referenzwerte des Masterplans Offenbach 2030

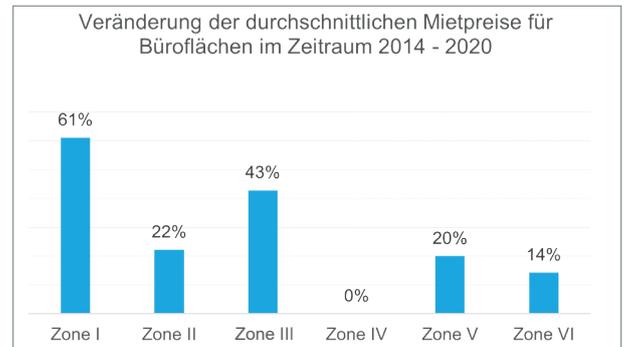


Abbildung 20: Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise bei Büroflächen von 2014 zu 2020 (Quelle: Stadt Offenbach am Main, Wirtschaftsförderung: Flächenreport 2020, Grafik: AS+P)

zurückgegangen. Demgegenüber hatte sich der untere Wert in den Zonen Offenbach Ost (IV), Bieber (V) und Offenbach Süd (VI) auf 4,5 €/qm erhöht.

Die höchsten Werte und Steigerungen gegenüber 2014 waren in der Innenstadt (auf bis zu 12 €/qm), Offenbach Ost und Offenbach Süd (jeweils auf bis zu 10 €/qm) zu verzeichnen.

Durchschnittliche Mietpreise Büroflächen (€/qm)						
	Hafen Kaiserlei	Innenstadt	Bürgel Rumpenheim	Offenbach Ost	Bieber	Offenbach Süd
	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2014	9,00	9,00	7,00	7,00	5,00	7,00
2020	14,50	11,00	10,00	7,00	6,00	8,00

Mietpreisspanne Lager- und Produktionsstätten (€/qm)						
	Hafen Kaiserlei	Innenstadt	Bürgel Rumpenheim	Offenbach Ost	Bieber	Offenbach Süd
	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone VI
2014	5,00 - 6,00	3,00 - 3,50	3,00 - 4,00	2,00 - 3,50	3,00 - 7,50	3,00 - 6,00
2020	4,00 - 5,50	2,50 - 12,00	k. A.	4,50 - 10,00	4,50 - 7,50	4,50 - 10,00

Abbildung 21: Durchschnittliche Mietpreise bei Büro- und Gewerbeflächen 2014 und 2020 (Quelle: Stadt Offenbach am Main, Wirtschaftsförderung: Flächenreport 2020, Grafik: AS+P)

## 2.2.5 Existenzgründungen

### Regionenranking

Das Institut für Mittelstandsforschung (IfM) attestierte Offenbach im Jahr 2022 wiederholt wie auch im Masterplanjahr einen Spitzenplatz bei den Gründungszahlen.

Seit 1998 berechnet das IfM in Bonn zur Bestimmung der regionalen Gründungsneigung das sogenannte NUI<sup>1</sup> Regionenranking. In die Berechnung einbezogen werden Existenz- und Betriebsgründungen, Übernahme und Zuzüge von Gewerbebetrieben sowie die Aufnahme von Nebentätigkeiten. Der NUI Indikator stellt das Verhältnis von der Anzahl der gewerblichen Neuanmeldungen pro 10.000 Einwohner\*innen im erwerbsfähigen Alter dar.

Mit einem NUI-Wert von 182,9 belegte Offenbach mit Rang 13 einen Platz in der Spitzengruppe der 401 Landkreise, Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Im Vergleich dazu erreichte Wiesbaden Rang 56, Frankfurt a. M. Rang 92 und Darmstadt Rang 254. Damit hatte Offenbach bei den kreisfreien Städten in Hessen die beste Wertung erhalten. Der Landkreis Offenbach erreichte mit einem NUI-Wert von 185,2 den 9. Rang.

<sup>1</sup> Neue Unternehmerische Initiative

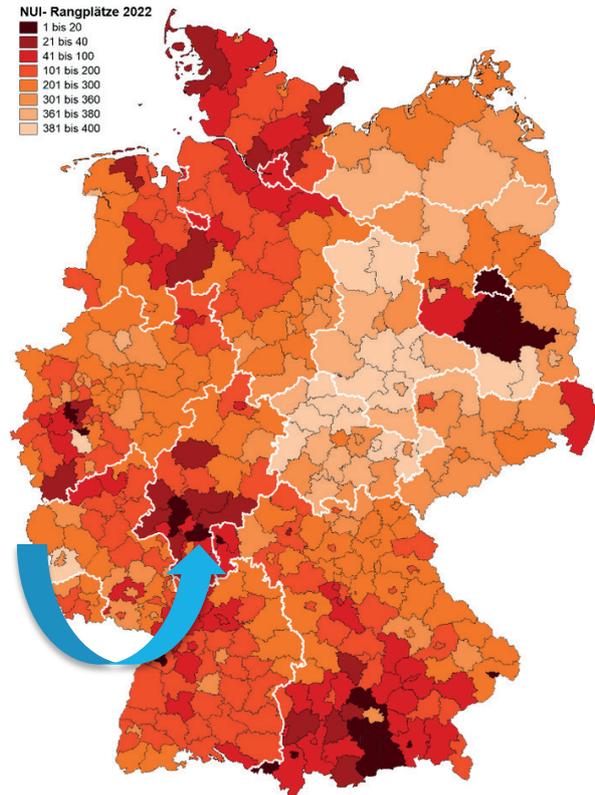


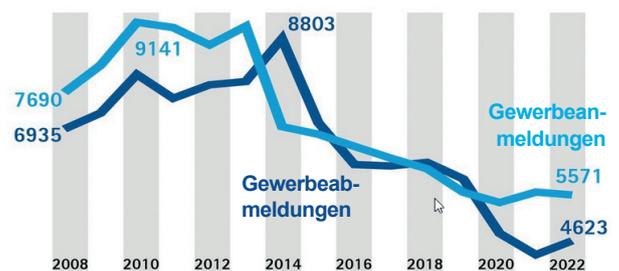
Abbildung 22: Deutschlandkarte des NUI Indikators (Quelle: Webseite des .Instituts für Mittelstandsforschung (IfM): Markierung Stadt und Landkreis Offenbach AS+P)

## Gewerbeanmeldungen<sup>1</sup>

Die IHK Offenbach vermeldete für den Landkreis und die Stadt Offenbach für das Jahr 2022 einen leichten Rückgang von einem Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 5.571. Gemäß der IHK Offenbach lässt sich somit eine stabile Nachfrage nach Unternehmensgründungen feststellen. Obwohl die Gewerbeabmeldungen mit 4.334 leicht zunahm, liegt weiterhin ein positiver Saldo zwischen Gewerban- und Abmeldungen vor. Als mögliche Gründe für diese Entwicklung führt die IHK nachwirkende Effekte der Pandemie als auch reduzierte konjunkturelle Impulse im letzten Quartal 2022 an.

Die meisten Gründungen erfolgten bei den unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Dies umfasst Reinigungs-, Transport- und Sicherheitsdienstleistungen ebenso wie Werbe- und Marketingangebote oder Unternehmensberatungen.

Stadt und Kreis Offenbach zählen seit vielen Jahren zu den führenden Gründungsstandorten in Hessen und deutschlandweit. Die 13 Städte und Gemeinden im Kreis Offenbach verzeichneten insgesamt einen durchschnittlichen Wert von 8,9 Gewerbeerrichtungen je 1.000 Einwohner\*innen. In der Stadt Offenbach liegen im Jahr 2022 die Gewerbeanmeldungen bei 10,5 pro 1.000 Einwohner\*innen, die Geschäftsaufgaben bei 7,6 pro 1.000 Einwohner\*innen.



<sup>1</sup> Quelle: Webseite der IHK Offenbach am Main, Existenzgründung im Blick, Zahlen, Daten, Fakten zur Unternehmensgründung

Abbildung 23: Gewerbean- und abmeldungen im Landkreis Offenbach von 2008 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Download von der Webseite der IHK Offenbach)

## 2.3 Bauen und Wohnen

### 2.3.1 Wohnungsbau

Im Jahr 2022 gab es in der Stadt Offenbach 64.359 Wohnungen. Trotz der Bautätigkeit der letzten Jahre ist die Belegungsdichte (Einwohner\*innen pro Wohnung) durch das konstante Bevölkerungswachstum in etwa gleichgeblieben.

Baufertigstellungen in ausgewählten Zeiträumen

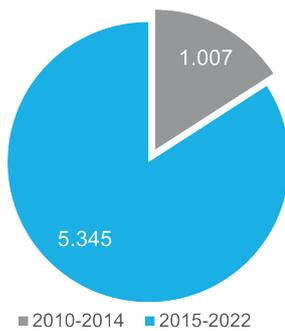


Abbildung 24: Baufertigstellungen in Offenbach 2010 bis 2014 und 2015 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

### 2.3.2 Wohnbaufertigstellungen

Die Zahl der Wohnbaufertigstellungen zwischen 2010 und 2022 zeigt einen sehr dynamischen Verlauf und insgesamt eine positive Entwicklung. In diesem Zeitraum wurden 6.352 Wohnungen gebaut.

- Von 2010 bis 2014 wurden dabei durchschnittlich 201 Wohnungen pro Jahr (in der Summe 1.007 Wohnungen) gebaut;
- von 2015 bis 2022 waren es durchschnittlich 668 Wohnungen pro Jahr (in der Summe 5.345 Wohnungen).

Hier zeigt sich der positive Trend hin zu einer gesteigerten Bautätigkeit seit 2015. Einzelne Spitzenwerte wurden beispielsweise im Jahr 2017 mit 925 fertig gestellten Wohnungen erreicht, wobei in den darauffolgenden Jahren ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen ist. Seit 2020 stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen anschließend deutlich an.

Die Stadt Offenbach am Main zeigt auch im Vergleich zu anderen hessischen Städten eine hohe Bautätigkeit im Wohnungsbau, wobei diese erst ab 2015 überdurchschnittliche Werte erreicht. Bei den Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner\*innen zeigt sich, dass nur Gießen bei den Vergleichsstädten in der Summe eine höhere Wohnbautätigkeit aufweist.

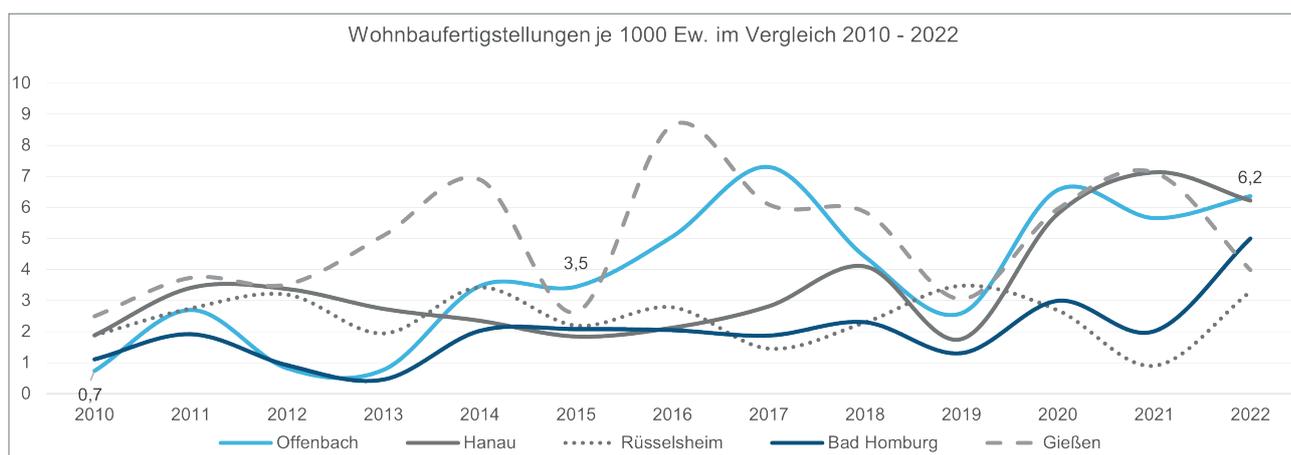
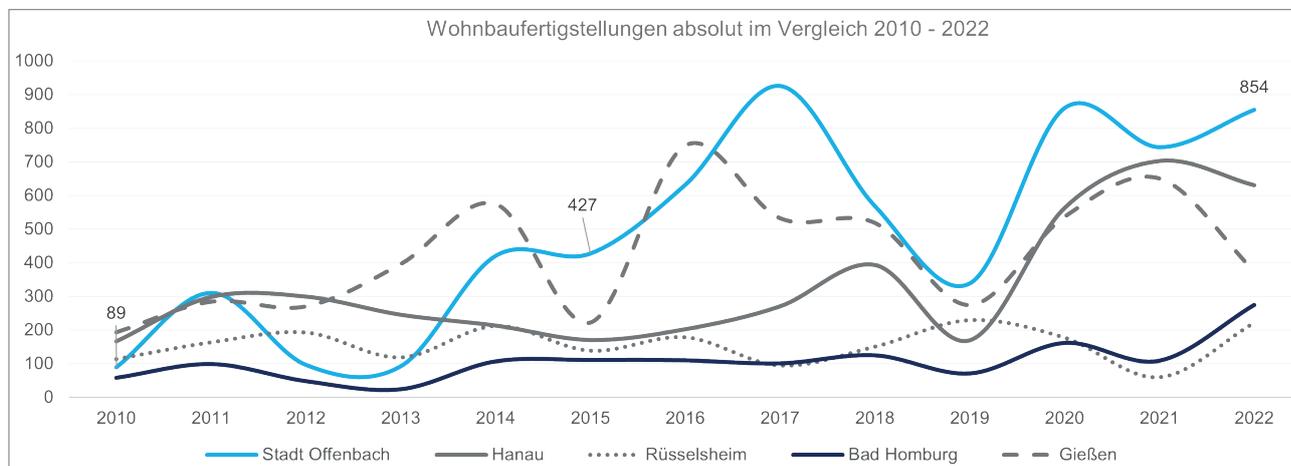


Abbildung 25: oben: Wohnbaufertigstellungen 2010 - 2022 im Vergleich (Quelle: Statistische Bibliothek) ; unten: Wohnbaufertigstellungen 2010-2022 je 1.000 Einwohner\*innen im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Berechnung AS+P, Grafiken: AS+P)

### 2.3.3 Bedarf an neuen Wohnungen

Dem Masterplan lag eine Bedarfsermittlung für Wohnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft zu Grunde. Dieses prognostizierte 2015 einen Fertigstellungsbedarf von 8.130 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Mit 5.345 fertig gestellten Wohnungen waren im Jahr 2022 somit 66 Prozent des Bedarfs gedeckt. Bis zum Jahr 2030 müssen demnach noch 2.785 Wohnungen gebaut werden, dies entspricht 348 Wohnungen pro Jahr.

In der im Jahr 2020 veröffentlichten Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) wurde für Offenbach ein Zielwohnungsbestand von ca. 72.000 Wohnungen im Jahr 2030 vorausgeschätzt. Dies entspricht einem Bedarf von rund 7.600 Wohnungen gegenüber dem Bestand von 2022. Demnach müssten bis zum Jahr 2030 mehr als doppelt so viele Wohnungen gebaut werden wie gemäß Prognose des Institutes für deutsche Wirtschaft notwendig wären.

### 2.3.4 Anteil an kleinen Wohnungen

Offenbach hat einen hohen Anteil von Wohnungen mit bis zu drei Räumen. Diese umfassen die Hälfte aller Wohnungen (50 %). Der Wert stellt sich seit 2015 nahezu unverändert dar. Der Anteil größerer Wohnungen mit vier Räumen hat gegenüber 2010 deutlich abgenommen.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass in den Städten Frankfurt (55 %) und Gießen (49 %) annähernd gleiche Größenordnungen anzutreffen sind, die Werte aber deutlich über den anderen Städten sowie denjenigen für Hessen und Deutschland liegen. Dies beschreibt die städtische Prägung Offenbachs.

### 2.3.5 Wohnfläche und Wohnungsbelegung

Die Wohnfläche je Einwohner\*in betrug 2022<sup>1</sup> 36,4 qm. Sie lag damit deutlich unter dem Wert für das Land Hessen (47,2 qm je Einwohner\*in) und dem des Regierungsbezirks Darmstadt (45,2 qm je Einwohner\*in), jedoch in etwa auf Höhe der Stadt Frankfurt (38,7 qm je Einwohner\*in). Gegenüber 2015<sup>2</sup> (36,2 qm je Einwohner\*in) ist sie leicht zugenommen. Die Wohnungsbelegung hat sich mit 2,08 Personen je Wohnung seit 2015 nicht verändert.

1 Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte

2 Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte

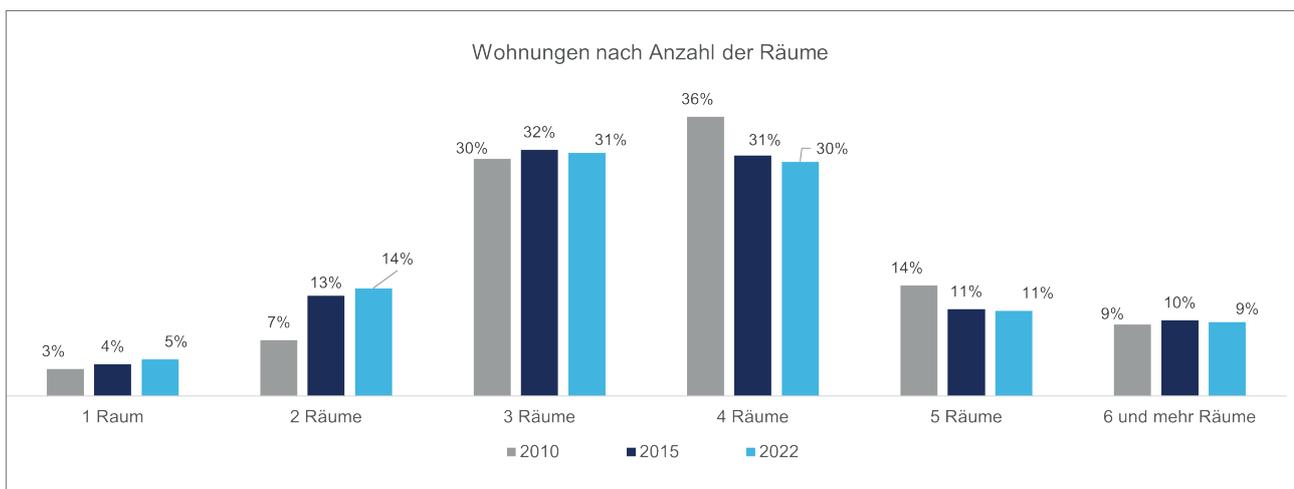


Abbildung 26: Wohnungen nach Anzahl der Räume 2010, 2015 und 2022 in Offenbach (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

## 2.3.6 Mietpreise Wohnungen

Die Nettomietpreise für Wohnungen sind in Offenbach auch weiterhin auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in Frankfurt. So lag die Mietpreisspanne gemäß Mietspiegel im Jahr 2021<sup>1</sup> zwischen 5,10 €/qm und 13,00 €/qm<sup>2</sup>. Gegenüber dem Erhebungsstand des Masterplan Offenbach 2030<sup>3</sup> haben sich der untere Wert in den vergangenen sechs Jahren um 19 Prozent (2015: 4,30 €/qm<sup>4</sup>) und der obere Wert um 13 Prozent erhöht (2015: 11,50 €/qm<sup>5</sup>).

1 für 2022 liegen keine Werte vor

2 Quelle: Mietspiegel für das Stadtgebiet Offenbach 2022

3 Quelle: Mietspiegel für das Stadtgebiet Offenbach 2016

4 Der Mietspiegel hat den Stand des 1.1.2016, demnach sind die Mieten des Jahres 2015 abgebildet

5 Der Mietspiegel hat den Stand des 1.1.2016, demnach sind die Mieten des Jahres 2015 abgebildet

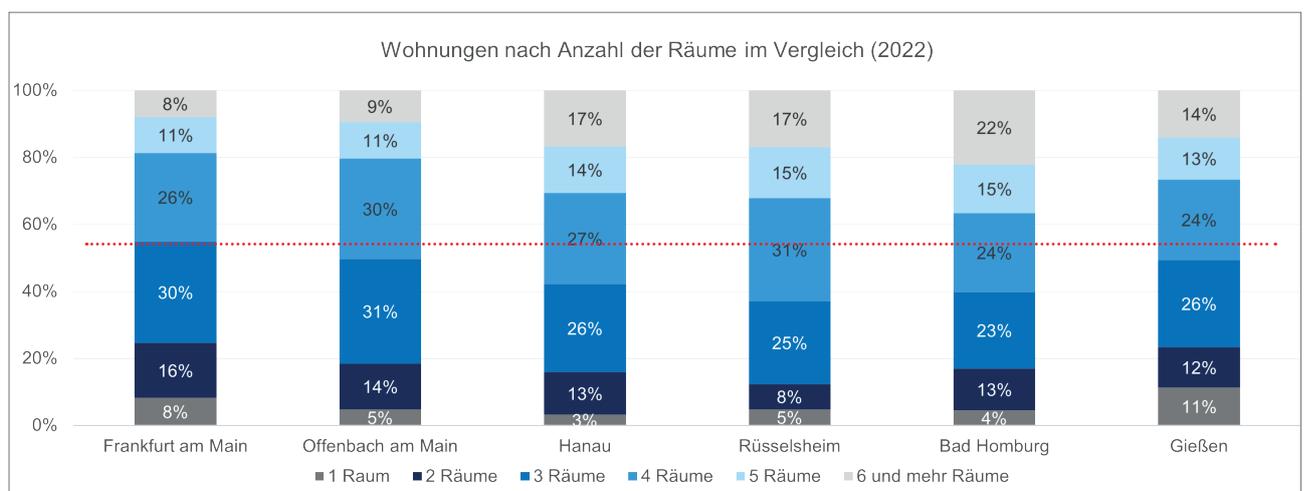


Abbildung 27: Wohnungen nach Anzahl der Räume 2022 in Offenbach und anderen Kommunen (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

## 2.4 Steuereinnahmen

### Gewerbesteuer

Die Gewerbesteuer (netto) umfasst das Aufkommen der Gewerbesteuer abzüglich der je zur Hälfte an Bund und Land abzuführenden Gewerbesteuerumlage.

Bei der Gewerbesteuer (netto) ist in der Stadt Offenbach seit 2010 grundsätzlich ein Aufwärtstrend mit jährlichen Schwankungen festzustellen. Sie betrug zwischen rund 40,8 Mio. € im Jahr 2011 und ca. 79 Mio. € in den Jahren 2018 und 2021. In den Jahren 2014, 2017, 2019, 2020 und 2022 gab es Rückgänge im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr.

Vergleicht man den Mittelwert der Gewerbesteuer (netto) des Zeitraums von 2010 bis 2015 mit dem des Zeitraums von 2016 bis 2022, so ist eine Steigerung um ca. 34 Prozent festzustellen.

Damit liegt Offenbach deutlich hinter dem der Entwicklung im Landkreis Offenbach (53 %) und der Städte Gießen (51 %) und Darmstadt (45 %). Demgegenüber haben Bad Homburg (21 %) nur eine geringe Steigerung und Hanau (-4 %) und Rüsselsheim (-13 %) zum Teil sehr deutliche Einbußen zu verzeichnen.

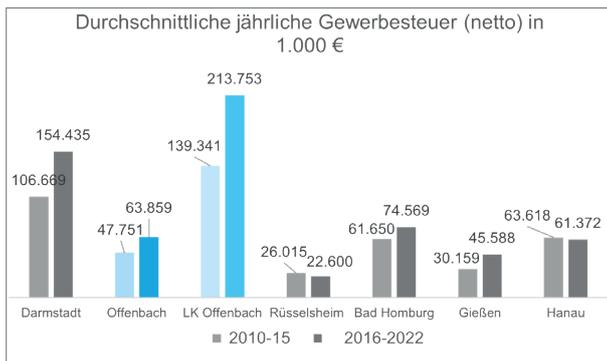


Abbildung 28: Durchschnittliche jährliche Gewerbesteuer (netto) im 1.000 € in den Zeiträumen 2010-2015 und 2016-2022 im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

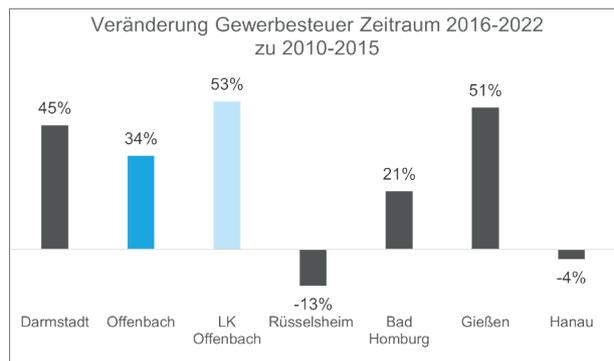


Abbildung 29: Prozentuale Veränderung der durchschnittlichen jährlichen Gewerbesteuer (netto) in den Zeiträumen 2016-2022 im Vergleich zu 2010-2015 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

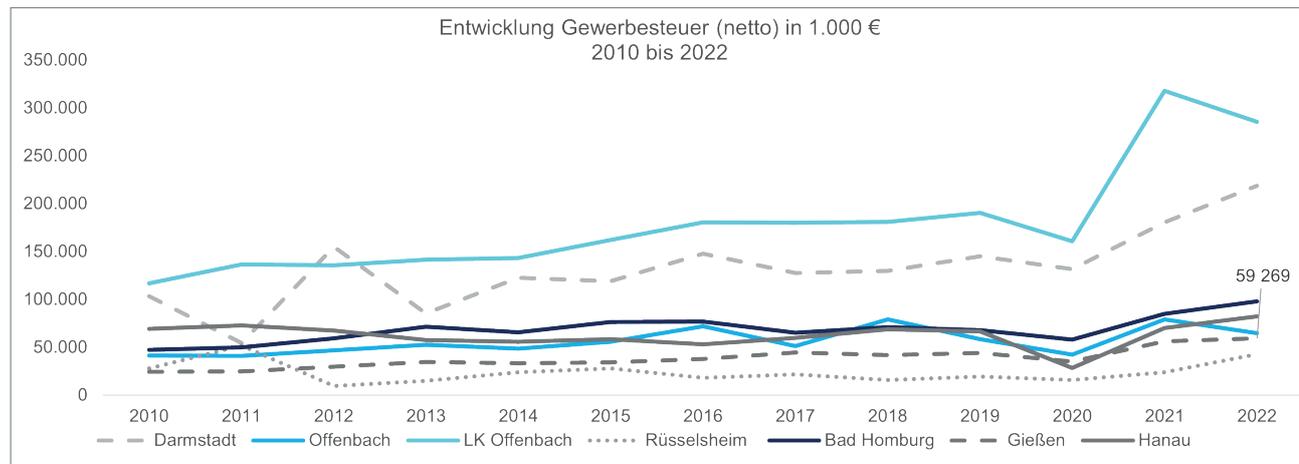


Abbildung 30: Entwicklung Gewerbesteuer (netto) in 1.000 € von 2010 bis 2022 im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

## Realsteueraufbringungskraft

Als Realsteueraufbringungskraft wird die mittels landesdurchschnittlicher Hebesätze berechnete Summe der fiktiven Istaufkommen von Grundsteuer A, Grundsteuer B und Gewerbesteuer bezeichnet<sup>1</sup>.

Analog der Gewerbesteuer ist in Offenbach seit 2010 ein Aufwärtstrend mit leichten Schwankungen zu erkennen. Die Realaufbringungskraft lag zwischen 472 € je Einwohner\*in im Jahr 2010 und 880 € je Einwohner\*in im Jahr 2018. In den Jahren 2014, 2017, 2019, 2020 und 2022 werden im Vergleich zum jewei-

<sup>1</sup> fiktive Hebesätze: 180,0 % bei der Grundsteuer A, 210,0 % bei der Grundsteuer B und 250,0 % bei der Gewerbesteuer

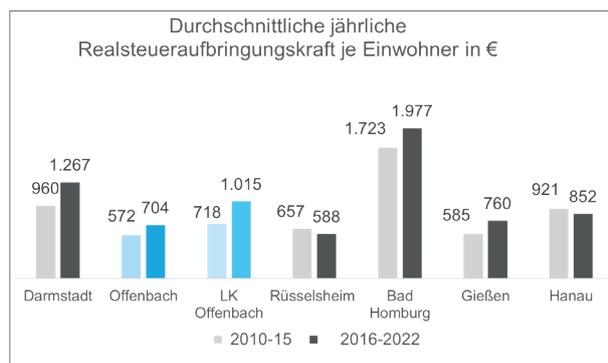


Abbildung 31: Durchschnittliche jährliche Realsteueraufbringungskraft je Einwohner\*in in den Zeiträumen 2010-2015 und 2016-2022 in € im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

ligen Vorjahr Rückgänge verzeichnet. Im Vergleich der Zeiträume lässt sich eine Erhöhung der durchschnittlichen jährlichen Realsteuereinkünfte um ca. 23 Prozent in der Zeitspanne von 2016 bis 2022 gegenüber der Zeitspanne von 2010 bis 2015 ermitteln.

Der Landkreis Offenbach (41 %), Darmstadt (32 %) und Gießen (30 %) weisen hier höhere Steigerungen auf, wohingegen Bad Homburg (15 %) nur eine geringe Steigerung sowie Hanau (-7 %) und Rüsselsheim (-11 %) zum Teil sehr deutliche Einbußen zu verzeichnen haben.

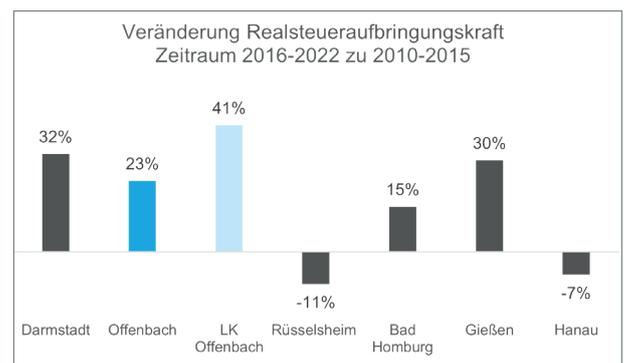


Abbildung 32: Prozentuale Veränderung der durchschnittl. jährl. Realsteueraufbringungskraft je Einwohner\*in in den Zeiträumen 2016-2022 im Vergleich zu 2010-2015 (Quelle: Hess. Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

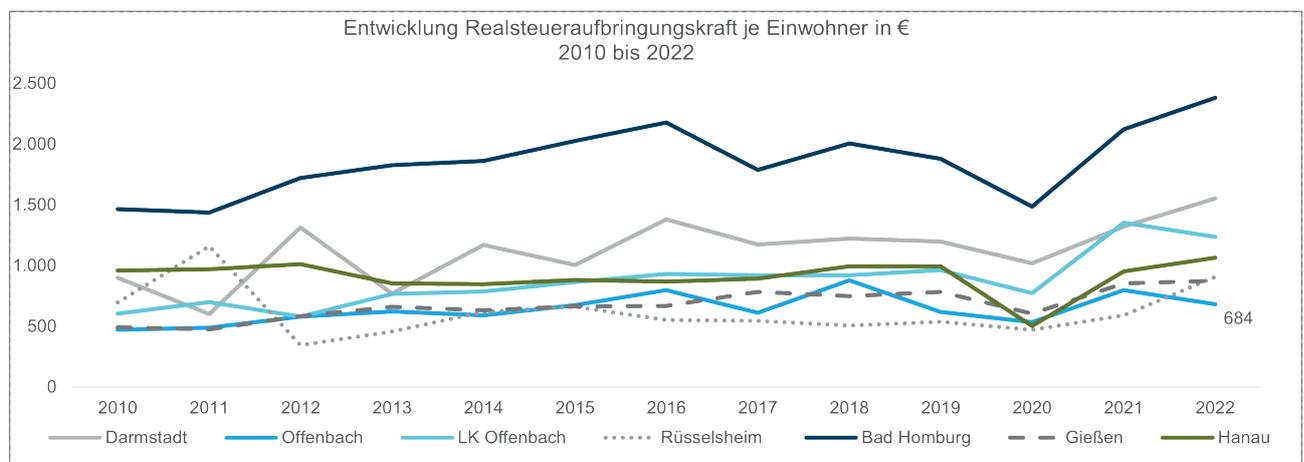


Abbildung 33: Entwicklung Realsteueraufbringungskraft je Einwohner\*in in € von 2010 bis 2022 im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

## Steuereinnahmekraft

Die gemeindliche Steuereinnahmekraft bezeichnet die Realsteueraufbringungskraft einer Gemeinde zusätzlich des Gemeindeanteils an der Einkommens- sowie der Umsatzsteuer und abzüglich der Gewerbesteuerumlage.

Auch bei der Steuereinnahmekraft ist in Offenbach seit 2010 ein Aufwärtstrend mit geringen Schwankungen ablesbar. Die Steuereinnahmekraft betrug zwischen 791 € je Einwohner\*in im Jahr 2010 und 1.338 € je Einwohner\*in im Jahr 2021. In den Jahren

2017, 2019, 2020 und 2022 sind im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr Rückgänge zu verzeichnen.

Im Vergleich der Zeiträume lässt sich eine Erhöhung der Steuereinnahmekraft um ca. 28 Prozent in der Zeitspanne von 2016 bis 2022 gegenüber der Zeitspanne von 2010 bis 2015 ermitteln.

Der Landkreis Offenbach (36 %), Darmstadt (38 %) und Gießen (34 %) weisen höhere Steigerungen auf, wohingegen Bad Homburg (24 %), Hanau (15 %) und Rüsselsheim (10 %) geringere Zunahmen aufweisen.

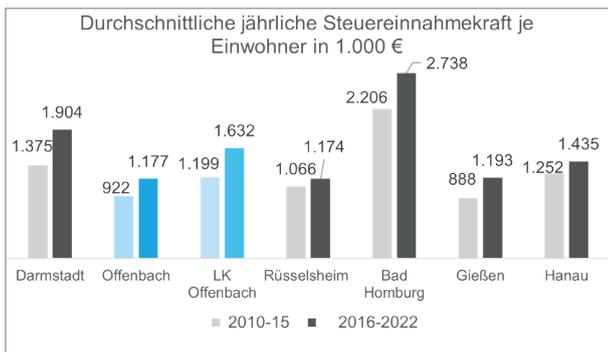


Abbildung 34: Durchschnittliche jährliche Steuereinnahmekraft je Einwohner\*in in den Zeiträumen 2016-2022 zu 2010-2015 in € im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

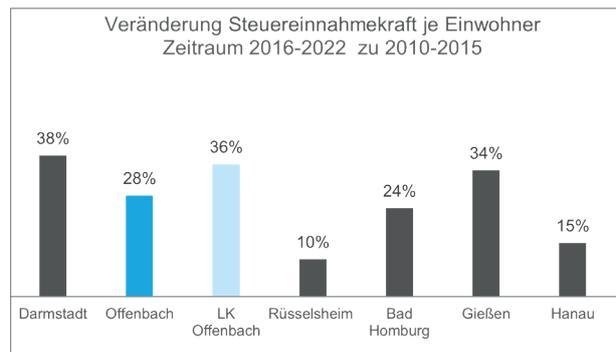


Abbildung 35: Prozentuale Veränderung der durchschnittlichen jährlichen Steuereinnahmekraft je Einwohner\*in in den Zeiträumen 2016-2022 im Vergleich zu 2010-2015 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)

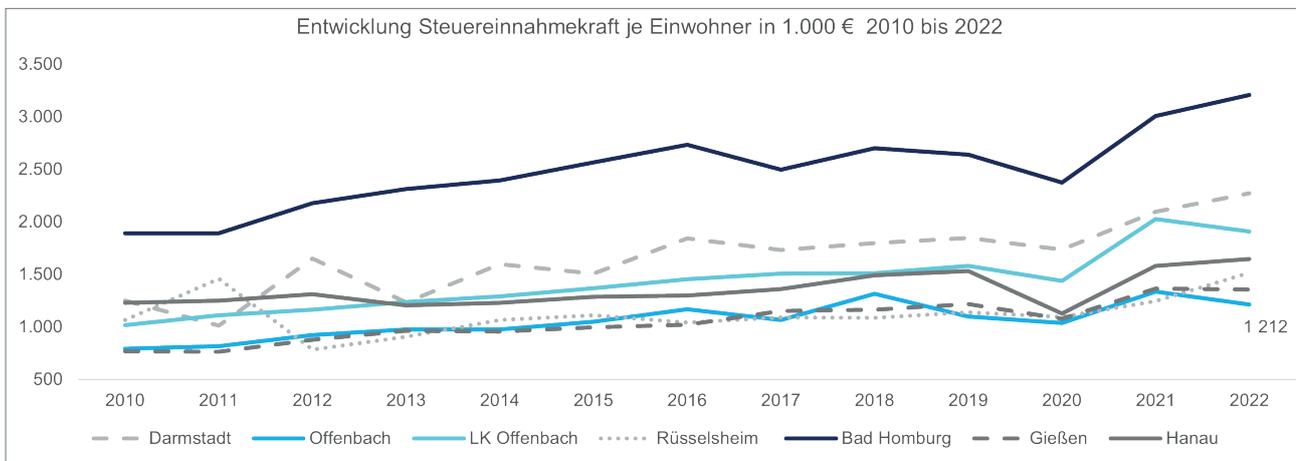


Abbildung 36: Entwicklung Steuereinnahmekraft je Einwohner\*in von 2010 bis 2022 in € im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)



Abbildung 37: Kran im Hafen Offenbach (Foto: AS+P)

## 2.5 Fachliche Einordnung

Der Masterplan Offenbach 2030 zielte mit seinen Maßnahmen auf eine Verbesserung der kommunalen Finanzsituation ab. Dabei sollte die Attraktivität des Standortes sowohl für Unternehmen als auch für Beschäftigte und Bewohner\*innen gesteigert werden. Die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze und attraktiver Wohnungen sollte zu einer Zuwanderung qualifizierter Fachkräfte und einkommensstarker Bevölkerungsgruppen führen. Bei der Betrachtung der Indikatoren, die für die Beurteilung der Umsetzung der Ziele des Masterplans aussagekräftig sind, können positive Entwicklungen verzeichnet werden.

Im Jahr 2022 zählte Offenbach 134.170 Einwohner\*innen. Damit hatte die Bevölkerung in Offenbach seit 2012 mit ca. 17.000 zusätzlichen Einwohner\*innen deutlich zugenommen. Im regionalen Vergleich stellt sich Offenbach als eine dynamische Stadt dar. Auch sind die Wanderungsverluste von Deutschen im Zeitraum von 2016 bis 2022 um ca. 45 Prozent zurückgegangen (gegenüber dem Zeitraum von 2010 bis 2015).

Die Zunahme der Bevölkerung hat über nahezu alle Altersklassen hinweg stattgefunden, am stärksten jedoch in der Gruppe der 25 bis 34-Jährigen. Das sind jene Bevölkerungsgruppen, die beruflich aktiv sind und Familien gründen. Insgesamt stellt sich Offenbach mit einem Altersdurchschnitt von 40,7 Jahren (2022) weiterhin als junge Stadt dar und zeichnet sich durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung aus.

Im Bereich der Wirtschaft weist Offenbach weiterhin eine sehr hohe Beschäftigungsquote (63,7% im Jahr 2022) auf. Sie ist seit 2013 um nahezu elf Prozentpunkte gestiegen und eine der höchsten in Hessen und Deutschland. Zudem hat sich der Ausbildungsstand der Beschäftigten am Wohnort verbessert. So ist der Anteil der Hochqualifizierten von 2010 bis 2022 um ca. 40 Prozent gestiegen. Bei den Be-

rufstätigen (Beschäftigte am Wohnort) ist in Offenbach eine starke Zunahme von ca. 11.400 Personen zu verzeichnen (+ ca. 24% von 2015 bis 2022). Auch verfügt Offenbach weiterhin über eine aktive Gründerszene. Diese Sachverhalte deuten auf einen positiven Trend in der wirtschaftlichen Entwicklung hin.

Jedoch haben sich die Arbeitsplätze („Beschäftigte am Arbeitsort“) in Offenbach nicht mit der gleichen Dynamik entwickelt (ca. 2.100, +5 % von 2015 bis 2022). Die Erhöhung der Beschäftigtenquote und die Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort führen so bei gleichgebliebener Anzahl der Einpendler zu einer Zunahme der Auspendler um ca. 12.300 Personen (von 2014 bis 2022). Sie pendeln vorrangig nach Frankfurt und in den Landkreis Offenbach.

Die Zunahme der Beschäftigten und der Einwohner\*innen ist auf die rege Bautätigkeit im Wohnungsbau und das attraktive Wohnraumangebot zurückzuführen, die durch die konsequente Entwicklung der Wohnbaupotenziale (vgl. Kapitel 3) ermöglicht wurde. Entsprechend hat der Wohnungsbau zugenommen; von 2015 bis 2022 wurden 5.375 Wohnungen fertiggestellt, dies entspricht 668 Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2022 waren somit bereits 66 Prozent des dem Masterplan zu Grunde liegenden Wohnungsbedarfs realisiert worden. Bis zum Jahr 2030 müssen nach Prognosen des Instituts der deutschen Wirtschaft noch ca. 2.800 Wohnungen gebaut werden, gemäß den aktuelleren Vorausschätzungen des IWU sogar ca. 7.600 Wohnungen. Auch geht das IWU von einer Zunahme der Bevölkerung auf 139.000 Einwohner\*innen im Jahr 2030 aus, was einer Zunahme von ca. 4.800 gegenüber 2022 entspricht. Die Mietpreisentwicklung könnte neben dem allgemeinen Trend der Mietpreissteigerung in den Ballungsgebieten darauf zurückzuführen sein, dass in Offenbach in den vergangenen Jahren höherwertige (Neubau-)Wohnun-

gen entstanden sind und einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen zunehmen.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Offenbach verläuft verzögert zur Bevölkerungsentwicklung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die im Masterplan definierten Potenziale zur gewerblichen Entwicklung zum Großteil noch nicht realisiert sind (siehe Kapitel 3.1). Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren wichtige Gewerbepotenziale realisiert werden. Dies wiederum wird zu einer weiteren Nachfrage nach Beschäftigten führen, was wiederum die Wohnungsnachfrage steigern kann.

Die beobachteten Trends zeigen bereits erste Wirkung auf die kommunalen Finanzen der Stadt. So ist es gelungen, die kommunale Einnahmensituation seit 2010 kontinuierlich, mit gewissen Schwankungen, zu verbessern. Bei den drei untersuchten Indikatoren Gewerbesteuer, Realsteueraufbringungskraft und Steuereinbringungskraft kann für den Zeitraum

seit Vorliegen des Masterplans (2016 bis 2022) gegenüber dem Zeitraum von 2010 bis 2015 eine deutliche Zunahme von 23 bis 34 Prozent festgestellt werden. Damit steht Offenbach im regionalen Vergleich zwar noch hinter den Zuwächsen von Darmstadt und Gießen, hat sich aber gegenüber den Städten Hanau, Rüsselsheim und Bad Homburg wesentlich positiver entwickelt.

Mit der anstehenden Bebauung des Innovationscampus ist zudem ein Anstieg der Gewerbesteuereinnahmen zu erwarten.

Abschließend lässt sich feststellen, dass Offenbach an jungen, gut ausgebildeten, beruflich aktiven Einwohner\*innen gewonnen hat und weitere Zuwächse in den nächsten Jahren zu erwarten sind. Diese stellen ein wichtiges Potenzial für den künftigen Arbeitsmarkt und den sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft dar.



Abbildung 38: Blick aus dem Rathaus nach Norden (Foto: AS+P)

# 3/ FLÄCHENPOTENZIALE FÜR WIRTSCHAFT UND WOHNEN

*Im Rahmen des Check-Up erfolgt ein schematischer Abgleich der im Masterplan ermittelten Flächenpotenziale für Wirtschaft und Wohnen.*

Die untersuchten Flächenpotenziale für Wirtschaft und Wohnen (Stand 2016) werden unterschieden nach Potenzialen in Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten.

Dabei handelt es sich sowohl um Flächenpotenziale, die im Rahmen der Umsetzung des Masterplans auf bisher unbebauten Bereichen neu entwickelt werden sollten (z. B. Wohngebiete Bieber Nord (W11) und Waldheim-Süd, Teilbereich Nord (W7)), als auch um Areale, für die eine flächenhafte Umstrukturierung und Neuentwicklung vorgesehen war (z. B. Güterbahnhof Ost (M3), der Innovationscampus auf dem ehemaligen Alessa-Areal (G11) oder die gewerbliche Fläche am Lämmerspieler Weg (MAN Roland Südfläche, G13))<sup>1</sup>. Bei den Potenzialen in Mischgebieten wurde je nach Standort ein Anteil für Gewerbe und Wohnen angesetzt.

Des Weiteren wurden Potenziale in bestehenden Gewerbegebieten oder Mischgebieten ermittelt. Dies waren zumeist leer stehende Gebäudekomplexe (z. B. ehemaliges IHK-Gebäude (M 16)) oder mindernutzte Grundstücke (z. B. mehrere Grundstücke am Nordring), die sich für eine wohnbauliche oder gewerbliche Nachnutzung oder Verdichtung eignen. Diese sind in der Plandarstellung aufgrund der geringen Größe zumeist nicht als eine Fläche, sondern stellvertretend als Kreis mit einer Beschriftung gekennzeichnet.

<sup>1</sup> Die Potenzialflächen sind in der Plandarstellung als Fläche mit einer Beschriftung (Nutzungskürzel (W=Wohngebiet, M=Mischgebiet, G=Gewerbegebiet) mit laufender Nummer) dargestellt.

Es folgt eine Analyse der Flächen hinsichtlich ihres Entwicklungsstands. Dabei werden die Flächenpotenziale für Wirtschaft und Wohnen einer der folgenden Kategorien zugeordnet:

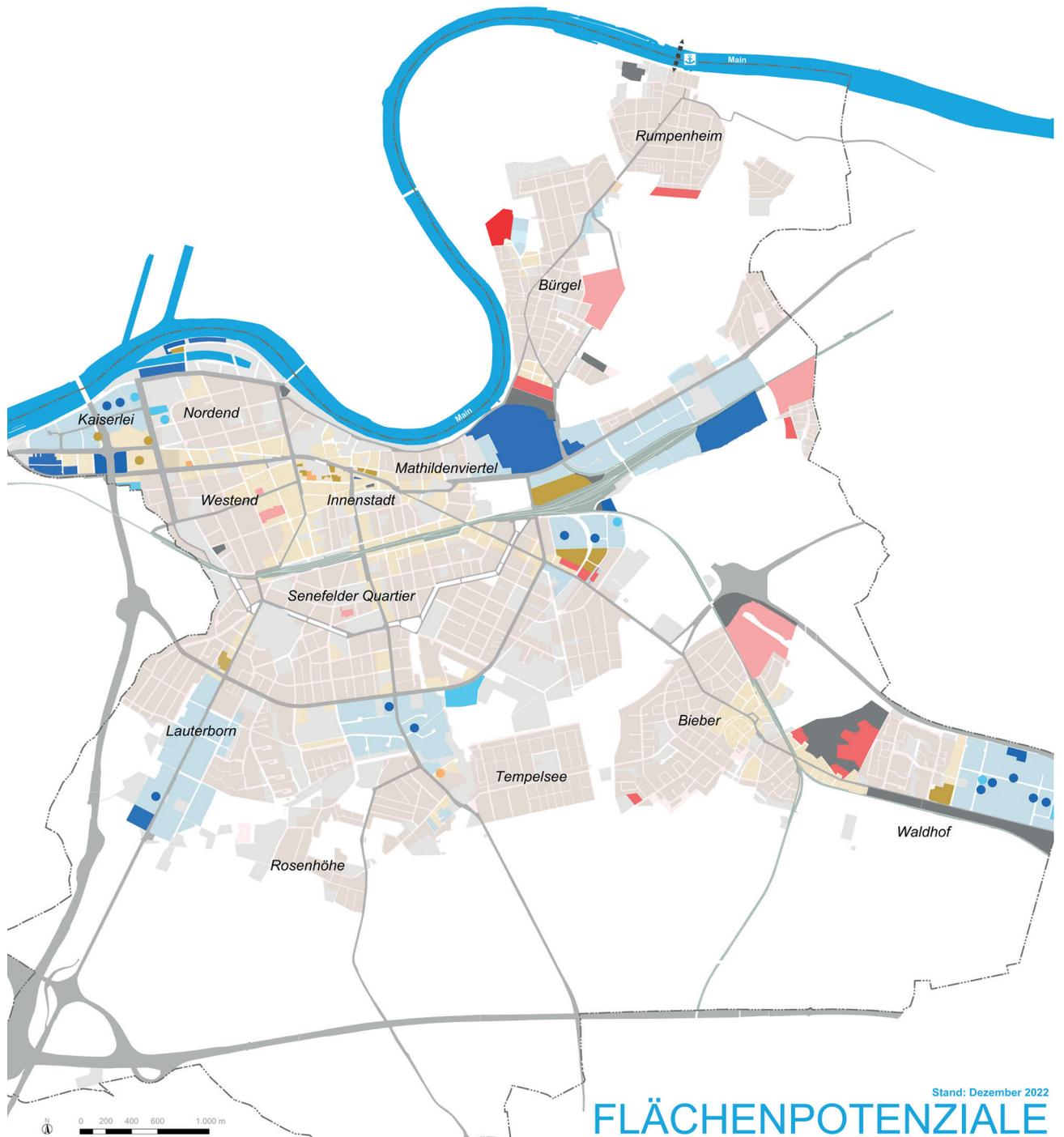
- Realisierte Potenziale
- Entfallene Potenziale
- Verbleibende Potenziale

Die verbleibenden, noch aktivierbaren Potenziale werden detaillierter hinsichtlich des Planungsstandes untersucht. Es folgt eine Unterscheidung in:

- Potenziale in Realisierung / Umsetzung (Bau hat begonnen)
- Potenziale mit formeller Planung (mit Planungsrecht oder Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan)
- Potenziale mit konkreten Planungsansätzen (z. B. Wettbewerb)
- Potenzial ohne Planungsrecht oder konkrete Planungsansätze

Darauf aufbauend wird die Verfügbarkeit bzw. die Aktivierung der Flächenpotenziale auf der Zeitachse ermittelt.

Im Rahmen des Check-Up ergaben sich unter Auswertung der vorliegenden Planwerke (RegFNP, Regionales Entwicklungskonzept (REK) für Südhessen) keine neuen Potenzialflächen.



VERBLEIBENDE POTENZIALE	REALISIERTE POTENZIALE	ENTFALLENE POTENZIALE	BESTAND WOHNEN/WIRTSCHAFT
<span style="color: red;">■</span> Potenziale in Wohngebieten	<span style="color: lightcoral;">■</span> Potenziale in Wohngebieten	<span style="color: gray;">■</span> Entfallene Potenziale Wohnen/Wirtschaft	<span style="color: lightcoral;">■</span> Wohnen
<span style="color: gold;">■</span> Potenziale in Mischgebieten	<span style="color: orange;">■</span> Potenziale in Mischgebieten		<span style="color: yellow;">■</span> Mischgebiet
<span style="color: blue;">■</span> Potenziale in Gewerbegebieten	<span style="color: cyan;">■</span> Potenziale in Gewerbegebieten		<span style="color: lightblue;">■</span> Gewerbe
<span style="color: gold;">●</span> Restpotenziale in bestehenden Mischgebieten	<span style="color: orange;">●</span> Restpotenziale in bestehenden Mischgebieten		<b>SONSTIGES</b>
<span style="color: blue;">●</span> Restpotenziale in bestehenden Gewerbegebieten	<span style="color: cyan;">●</span> Restpotenziale in bestehenden Gewerbegebieten		<b>W1</b> Standortkennung

Abbildung 39: Flächenpotenziale Wirtschaft und Wohnen des Masterplans Offenbach - Übersicht Entwicklungsstand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P)

## 3.1 Flächenpotenziale Wirtschaft

### 3.1.1 Potenziale in Gewerbe- und Mischgebieten

Im Masterplan Offenbach 2030 wurden insgesamt ca. 100 ha Potenzialflächen als Bruttobauland für eine gewerbliche Entwicklung identifiziert. Davon entfielen ca. 96 ha<sup>1</sup> auf Flächen in bestehenden und geplanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen (Gewerbeanteil) und ca. 4 ha auf Baulücken. Aufgrund von Anpassungen der Flächenabgrenzung durch die Konkretisierung von Planungen hat sich im Rahmen des Check-Up die Flächengröße der Potenzialflächen in bestehenden und geplanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen (Gewerbeanteil) von 96 ha auf 103 ha erhöht. Baulücken werden im Rahmen des Check-Up nicht erfasst.

Im Dezember 2022 sind von den 103 ha gewerblichen Potenzialen

- ca. 13,5 % der Flächen (ca. 14 ha) in Gewerbe- bzw. Mischgebieten (Gewerbeanteil) realisiert,
- ca. 73 % der Flächen (ca. 79 ha) stehen weiterhin als Potenziale zur Verfügung und
- ca. 13,5 % der Flächen (ca. 10 ha) stehen nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

<sup>1</sup> Hinweis: Bei den ermittelten Flächengrößen handelte es sich teilweise um Schätzungen.

Entwicklungsstand Flächenpotenziale Gewerbe

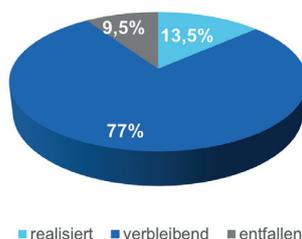


Abbildung 40: Entwicklungsstand der Flächenpotenziale für Gewerbe, Stand 12/22 (Quelle und Grafik: AS+P)

### 3.1.2 Realisierte Potenziale

Bis Ende 2022 wurden ca. 14 ha Gewerbeflächen in Gewerbe- und Mischgebieten (Anteil Gewerbe) realisiert. Zu nennen sind insbesondere

- das neue Polizeipräsidium (G10),
- das Rechenzentrum Nordend (G4),
- das Bürogebäude an der BAB 661 (G6),
- das Bürogebäude am Nordring (G17) sowie
- mehrere Entwicklungen in den Bestandsgebieten.

### 3.1.3 Entfallene Potenziale

Von den Potenzialflächen für Wirtschaft sind die folgenden Flächen zugunsten einer anderweitigen Nutzung vorgesehen worden:

- Gemäß dem Beschluss „Neues Wohnen“ vom 29. 09.2016 wurde die Erweiterung Waldhof Süd (G16) aus den Potenzialflächen für Gewerbe herausgenommen, da diese Fläche von einer Bebauung freizuhalten ist.
- Des Weiteren entfällt die Fläche am Mainuferparkplatz (G7) für eine gewerbliche Nutzung. Gemäß des städtischen Beschlusses „Mainuferparkplatz: Umwelt- und Aufenthaltsqualität erhöhen“ vom 20.10.2022 soll sich die künftige Entwicklung des Mainuferbereichs auf die Nutzungen Erholung, Naturraum, Wohnen und Parken (Messe/Capitol/Innenstadt) fokussieren.
- Bei der Fläche des Innovationscampus (G11) erfolgte eine Neuabgrenzung der gewerblichen Potenzialfläche gemäß dem Lageplan der Liegenschaftsaufteilung, Stand 21.12.2022. Hierin wurde die bisher im Bereich des Kuhmühlgrabens dargestellte Grünfläche aus dem Bruttobauland herausgenommen. Diese Fläche war im Masterplan

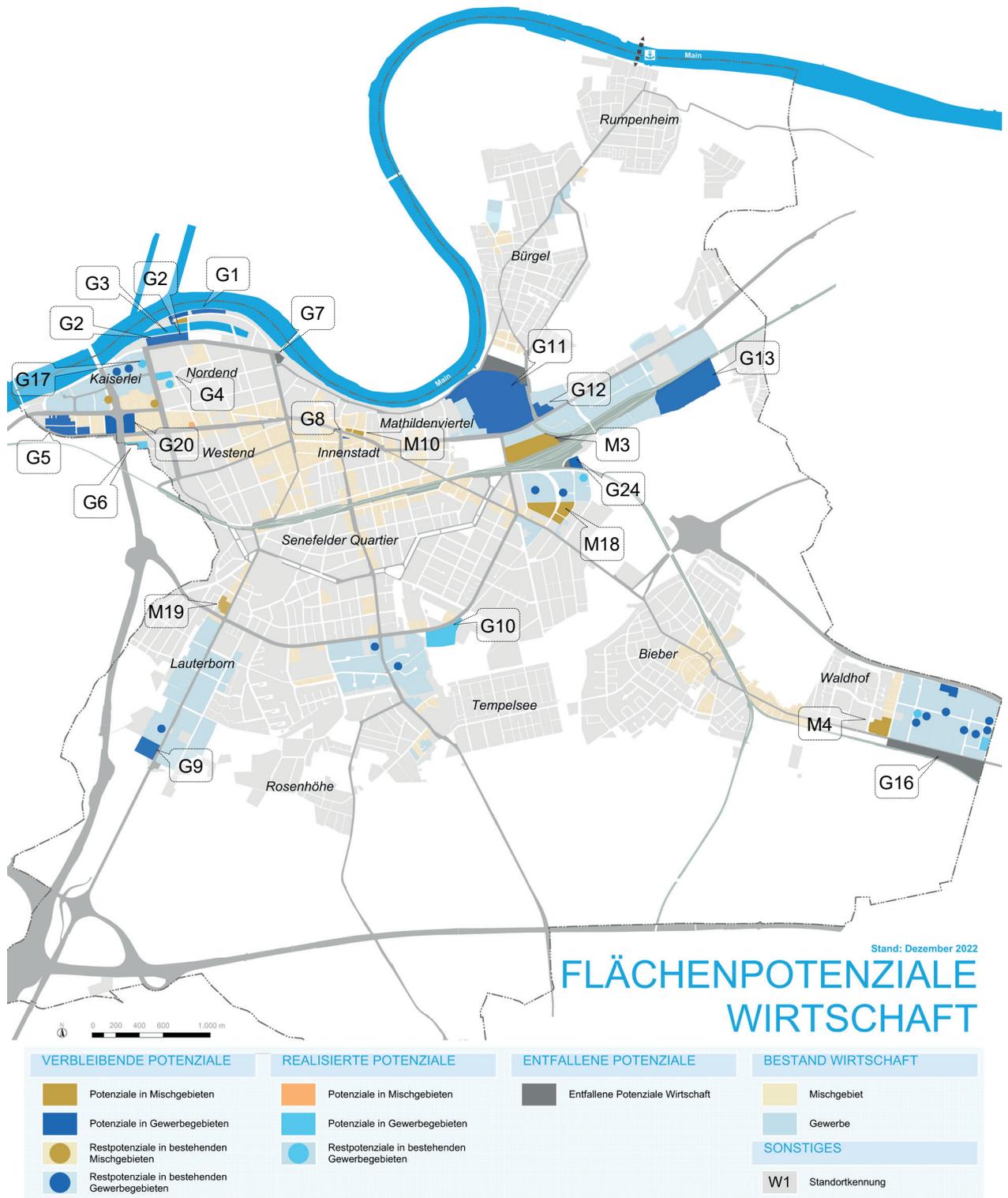


Abbildung 41: Flächenpotenziale Wirtschaft des Masterplans Offenbach - Übersicht Entwicklungsstand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P)

zeichnerisch bei den Potenzialflächen dargestellt, sah in diesem Bereich aber eine Grünverbindung vor. Insofern ergeben sich durch die zeichnerische Anpassung keine konzeptionellen und quantitativen Änderungen.

- Bei den Potenzialflächen für Mischnutzungen sind am Güterbahnhof Ost (M3) Mischflächenpotenziale zugunsten einer neuen Schule umgewidmet worden.
- Weitere kleinere Flächenänderungen entstanden durch Anpassungen der Flächenabgrenzung im Rahmen der Konkretisierung von Planungen.

In der Summe sind somit rund zehn ha als Potenzialflächen für eine gewerbliche Nutzung entfallen.

### 3.1.4 Verbleibende Potenziale

Ca. 79 ha stehen weiterhin als Potenzialflächen für Gewerbe in Gewerbe- und Mischgebieten (Anteil Gewerbe) zur Verfügung.

Entsprechend dem Entwicklungsstand können Potenzialflächen in Umsetzung, mit formeller Planung und ohne Planungsrecht unterschieden werden. Potenziale mit konkreten Planungsansätzen sind bei den gewerblichen Potenzialen nicht anzutreffen.



Abbildung 42: Bürogebäude am Nordring (G17, Foto: AS+P)

### Potenzialflächen in Umsetzung

In der Umsetzung befinden sich folgende Projekte:

- In dem Gewerbegebiet am Lämmerspieler Weg (G13, ehem. MAN Roland) entsteht auf einer Teilfläche ein Rechenzentrum, ein zweites soll ergänzt werden.
- Des Weiteren werden gewerblichen Potenziale an der Hafensinsel Süd (G2) und eine Teilfläche der Hafensinsel Nord (Fläche westlich angrenzend an Oberen Molenpark, G1) bebaut.
- Auch finden sich das City-Center (G8) sowie eine Teilfläche am Standort des ehemaligen Toys`R`Us - Centers (M10) im Bau.

### Potenzialflächen mit formeller Planung

Folgende Potenzialflächen weisen einen planungsrechtlich formellen Status auf. Für sie gibt es bereits einen verbindlichen Bebauungsplan oder es liegt eine formelle Beschlusslage, z. B. ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor.

- An der Strahlenbergerstraße West (G5) befinden sich ca. fünf ha gewerbliche Bauflächen. Die Erschließungsanlagen sind weitgehend realisiert und die Grundstücke sind teilweise in der Vermarktung.
- Am Güterbahnhof Ost (M3) soll das Quartier 4.0 mit einem Gewerbeanteil von rund fünf ha<sup>1</sup> ent-

<sup>1</sup> Bei der Flächenangabe handelt es sich um das anteilige, rechnerisch ermittelte Bruttobauland (BBL) für gewerbliche Nutzungen. Dies umfasst neben den Bauflächen anteilig auch die öffentlichen Erschließungs- und öffentliche Grünflächen. Von den insgesamt ca. neun ha Potenzialfläche entfällt ca. ein ha für eine Schule. Die verbleibenden acht ha Bruttobauland wurden entsprechend den gewerblichen und wohnbaulichen Anteilen der dem Bebauungsplan Nr. 647 zu Grunde gelegten Grundstücksflächen für Kerngebiete, Urbane Gebiete und Gewerbegebiete errechnet (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 647, S. 20 und 21). Demnach entfallen 63 Prozent auf gewerbliche Nutzungen (ca. 5 ha BBL) und 37 Prozent auf eine Wohnnutzung (ca. 3 ha BBL).

stehen. Die Erschließungsanlagen sind in einem Zwischenzustand fertiggestellt und die Grundstücke sind teilweise bereits verkauft bzw. befinden sich in der Vermarktung.

- Der Innovationscampus im Osten Offenbachs (G11, insgesamt ca. 25 ha)<sup>1</sup> soll von der neu gegründeten Stadtwerke-Tochter INNO Innovationscampus GmbH & Co. KG zu einem zukunftsweisenden Gewerbebestandort entwickelt werden. Ein Großteil der vermarktbaren Flächen (ca. 14,3 ha Nettobauland) ist bereits durch das Unternehmen SAMSON AG erworben worden. Des Weiteren hat Biospring eine Teilfläche im Osten des Innovationscampus (ca. ein ha Nettobauland) sowie eine weitere Teilfläche im Süden (ca. drei ha Nettobauland) erworben. Auf dem Areal stehen somit noch ca. drei ha vermarktbar Fläche zur Verfügung. In diesem Bereich sollen ein Innovationshub (Designpark) entstehen und der denkmal-

<sup>1</sup> Bei den 25 ha handelt es sich um das Bruttobauland, diese beinhalten die Bauflächen, öffentliche Erschließungs- und öffentliche Grünflächen. Bei den folgenden Aussagen zu den vermarktbar Flächen ist demgegenüber von der reinen gewerblichen Baufläche (=Nettobauland) die Rede

geschützte Verwaltungsbau integriert werden<sup>2</sup>. Das Bauleitplanverfahren hat im Januar 2022 mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 653 begonnen.

- Am Kaiserlei stehen die durch den Umbau des Kreisels freigewordenen gewerblich nutzbaren Flächen zur Verfügung (G20).

### Potenzialflächen ohne Planungsrecht

Bei den Potenzialen ohne Planungsrecht sind

- die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Sprendlinger Landstraße (G9, ca. 2,4 ha),
- eine Fläche am Lämmerspieler Weg 125 (G 24, ca. 1 ha),
- eine Fläche an der Mühlheimer Straße/ Kettelerstraße (G12, ca. 1,3 ha) sowie
- mehrere kleine Flächen in Bestandsgebieten zu nennen.

<sup>2</sup> Kennzahlen des Gebietes: Bruttobauland: ca. 25 ha, vermarktbar Fläche gemäß vorliegendem Konzept ca. 21,3 ha



Abbildung 43: Gewerbegebiet am Lämmerspieler Weg, 1. Bauabschnitt (G13, ehem. MAN Roland) (Foto: AS+P)

### 3.1.5 Flächenverfügbarkeiten

Die Verfügbarkeit der Flächenpotenziale ergibt sich auf der Grundlage des jeweiligen Planungsstands. Demnach stellt sich die Verfügbarkeit von den rund 79 ha verbleibenden Potenzialflächen wie folgt dar:

- Ca. 15,5 ha (ca. 20 %) der verbleibenden Flächenpotenziale befinden sich in der Umsetzung (z. B. G13, ehem. MAN Roland). Sie werden als kurzfristige Potenziale betrachtet, eine Aktivierung wird innerhalb der nächsten drei Jahre erwartet.
- Ca. 40 ha (ca. 50 %) der Potenzialflächen sind in Planung oder haben eine formelle Beschlusslage. So gibt es für diese Flächen bereits einen verbindlichen Bebauungsplan bzw. den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Als mittelfristige Potenziale ist von einer Aktivierung in drei bis fünf Jahren auszugehen.

Davon sind etwa 20 ha Bruttobauland für konkrete Vorhaben verplant (Ansiedlung Samson und Biospring im Innovationscampus, G11).

- Für ca. 23,5 ha (ca. 30 %) der Potenzialflächen gibt es noch keine formelle Beschlusslage. Sie werden als langfristige Potenziale betrachtet, eine Aktivierung wird voraussichtlich später als in fünf

Jahren erfolgen. In der Kategorie sind kleinere Potenzialflächen und unbebaute Gewerbegrundstücke enthalten. Deren Entwicklungszeitraum ist ungewiss, weshalb sie in die Kategorie „langfristige Potenziale ohne konkrete Planungsansätze“ eingestuft sind. Es wird an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die Areale teilweise über bestehendes Planungsrecht (z. B. § 34 BauGB) verfügen und gegebenenfalls auch kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen könnten.

Entwicklungsstand verbleibende Flächenpotenziale Gewerbe



Abbildung 44: Entwicklungsstand der verbleibenden Flächenpotenziale für Gewerbe, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P)

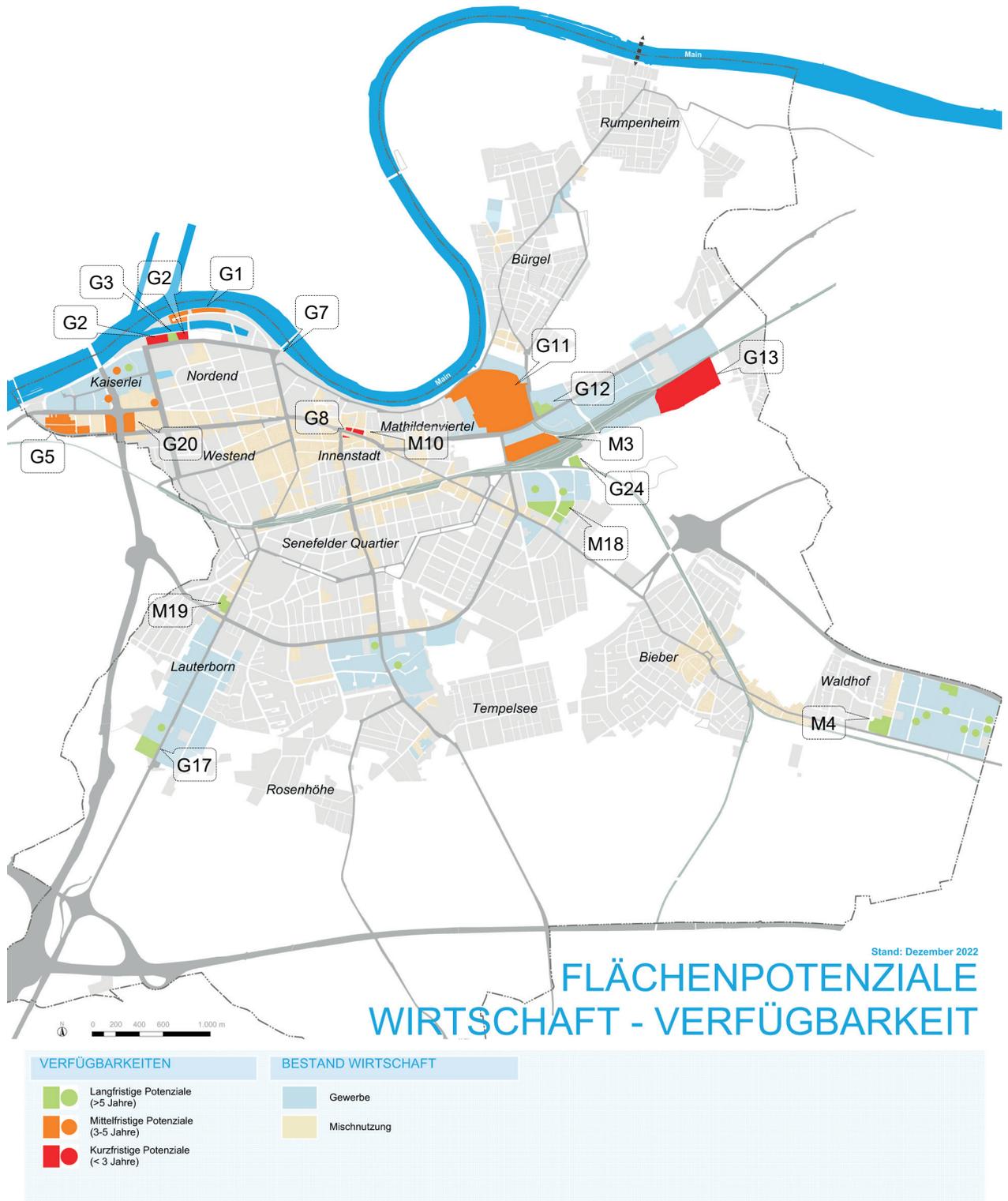


Abbildung 45: Verfügbarkeit der verbleibenden Flächenpotenziale Wirtschaft (Quelle und Grafik: AS+P)

## 3.2 Flächenpotenziale Wohnen

### 3.2.1 Potenziale in Wohn- und Mischgebieten

Im Masterplan Offenbach 2030 wurden wohnbauliche Flächenpotenziale ermittelt; es handelte sich dabei um Flächenpotenziale in neu zu entwickelnden Wohn- und Mischbauflächen sowie um Bestandsflächen, die im Rahmen von Umstrukturierungen wohnbaulich entwickelt werden könnten. Des Weiteren wurden Baulücken erfasst. Zudem wurden „Laufende Projekte“ aufgeführt; diese bezeichnen Projekte, die sich zum damaligen Zeitpunkt im Bau befanden bzw. für die es eine konkrete Planung gab.

Die im Masterplan Offenbach 2030 ermittelten wohnbaulichen Flächenpotenziale wurden als Bruttobauland in ha (ha) erfasst. Sofern keine konkreten Planungen existierten, wurden die möglichen realisierbaren Wohneinheiten (WE) über standortspezifische Annahmen berechnet<sup>1</sup>.

Im Rahmen des Check-Up erfolgt eine Analyse der Veränderungen seit 2016. Dabei konnte an einigen Stellen festgestellt werden, dass die realisierten Wohneinheiten von den Annahmen von 2016 deutlich abweichen. Dies lässt sich durch die veränderte Rechtslage erklären, wonach seit der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 im Jahr 2017 die regionalplanerischen Dichtewerte für Wohnsiedlungsflächen als Mindestwerte<sup>2</sup> festgelegt wurden anstelle der bis dato vorliegenden Festlegung als Orientierungswerte. Somit haben sich auch die realisierten Wohneinheiten erhöht. Hinzu kommt, dass sich in dem betrachteten Zeitraum ein Trend zu kleineren Wohnungsgrößen bei unveränderten Haushaltsgrößen beobachten<sup>3</sup> lässt. Von daher wurde in der Regel eine höhere Zahl der Wohneinheiten rea-

lisiert als zuvor pauschal ermittelt. Aber es gab auch Fälle, in denen es durch die Konkretisierung der Planung aufgrund weitergehender Flächenansprüche z. B. für ökologische Belange oder für soziale Infrastruktur (z. B. Standort Schule) zu einer Verringerung der Flächenpotenziale kam. In der Summe jedoch stellte sich heraus, dass deutlich mehr Wohnungen gebaut wurden als 2016 angenommen. So wurden bis Dezember 2022 auf ca. 32 Prozent der Potenzialflächen bereits ca. 44 Prozent der 2016 angesetzten Wohneinheiten gebaut<sup>4</sup>.

Baulücken werden im Rahmen des Check-Up nicht erfasst. Das Kataster wurde gemäß Aussage der Stadt aufgrund weitgehender Bebauung geschlossen.

Im Masterplan Offenbach 2030 wurden ca. 100 ha Flächenpotenziale für eine wohnbauliche Entwicklung identifiziert. Im Dezember 2022 sind

- ca. 32 % der Flächen (ca. 32 ha) in Wohn- bzw. Mischgebieten realisiert,
- ca. 37 % der Flächen (ca. 37 ha) stehen weiterhin als Potenziale zur Verfügung und
- ca. 31 % der Flächen (ca. 31 ha) stehen nicht mehr für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung.

4 ohne Berücksichtigung „Laufende Projekte von 2015“

Entwicklungsstand Flächenpotenziale Wohnen - prozentualer Flächenanteil

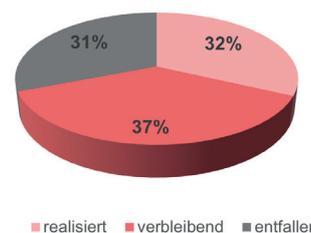


Abbildung 46: Entwicklungsstand der Flächenpotenziale für Wohnen, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P)

1 Abzug von pauschalen Flächenbedarfen für soziale und technische Infrastruktur sowie Grünflächen (30 %), Annahme von standortspezifischen Dichtewerten (GFZ), Annahme von standortspezifischen Größen der Wohneinheiten

2 für Offenbach als Oberzentrum: 60 WE / ha

3 siehe „2.3.5 Wohnfläche und Wohnungsbelegung“ auf Seite 18

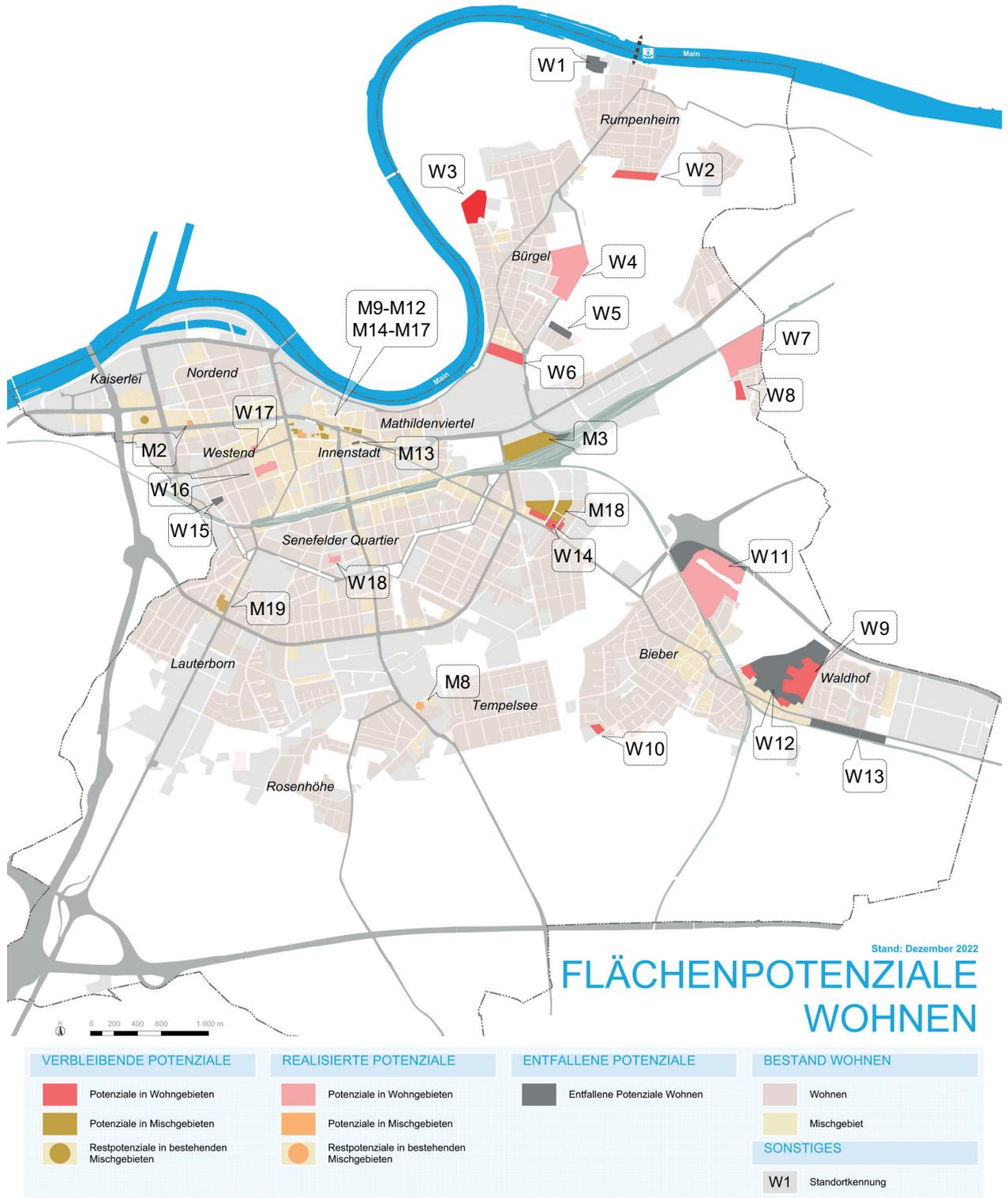


Abbildung 47: Flächenpotenziale Wohnen des Masterplans Offenbach - Übersicht Entwicklungsstand 12/2022

### 3.2.6 „Laufende Projekte Wohnen“ des Masterplan Offenbach 2030

Die im Masterplan Offenbach 2030 dargestellten „Laufenden Projekte“ (Stand Dezember 2015) wurden mit Ausnahme der Umstrukturierung des KWU-Areals am Offenbacher Kreisel realisiert. Dadurch konn-

ten rund 2.700 Wohneinheiten geschaffen werden. Es handelt sich hierbei durchweg um Umstrukturierungsmaßnahmen. Auf dem KWU-Areal besteht derzeit noch Potenzial für ca. 1.000 Wohneinheiten.



Abbildung 48: Entwicklungsstand der im Masterplan Offenbach 2030 bezeichneten „Laufenden Projekte 2015“, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P)

### 3.2.2 Realisierte Potenziale

Bis Ende 2022 wurden ca. 32 ha Wohnbauflächen realisiert, darauf wurden ca. 2.200 Wohneinheiten gebaut.

- Die Neuentwicklung fand zum größten Teil im Osten von Offenbach statt. Hier entstanden in Waldheim-Süd, Teilbereich Nord (W7), in Bieber-Nord (W11, Ansatz: 70 % der Fläche ist realisiert) und in Bürgel-Ost (W4, Ansatz: 60 % der Fläche ist realisiert) große Baugebiete.
- Des Weiteren wurden mit der Umnutzung der IHK (M16), den Kappushöfen (W16), dem dritten Bauabschnitt des Luisenhofs (W17) sowie dem MAN-Blockinnenbereich (W18) bedeutende Umstrukturierungsprojekte in der Innenstadt bzw. im Senefelder Quartier umgesetzt.
- Die Wohnbebauung in der Fritz-Remy-Straße (M8) sowie eine Fläche am Goethequartier (M2) sind als kleinere Projekte zu nennen.

### 3.2.3 Entfallene Potenziale

Aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche stehen rund 31 ha Potenzialflächen nicht mehr für eine Wohnnutzung zur Verfügung. Darauf hätten ca. 1.000 Wohneinheiten nach dem Berechnungsansatz des Masterplans Offenbach entstehen können.

- Gemäß dem Beschluss „Neues Wohnen“ vom 29. September 2016 wurden drei Flächen wegen Umweltbelangen aus den Potenzialflächen für Wohnen herausgenommen. Die Potenzialflächen Rumpenheim-Nordwest (W1) und Bürgel-Süd (W5) sind demnach als Ausgleichsflächen für im Rahmen der Umsetzung des Masterplans geplanten Maßnahmen vorzuhalten. Des Weiteren soll die bestehende Waldfläche Waldhof-Süd (W13) nicht bebaut werden.
- Die Potenzialfläche Dreieck Waldhof West (W12) wurde im Rahmen der Konzepterstellung für die Potenzialfläche Waldhof II / Bieber Nordost (W9) für nachhaltiges Wohnen umstrukturiert. Mit Ausnahme einer wohnbaulichen Arrondierung im Südwesten wurde diese als Grünfläche konzipiert. Im Rahmen des Check-Up wurde die Arrondierungsfläche W9 zugeordnet.
- Des Weiteren wurde die Fläche des ehemaligen Polizeipräsidiums (W15) nicht für eine wohnbauliche Entwicklung, sondern als Erweiterung der angrenzenden Erasmusschule vorgesehen und die Fläche des M.A.X. soll künftig den Mischgebieten (M19) zugeordnet werden.
- Bei den Potenzialflächen für Mischnutzungen haben sich am Güterbahnhof Ost (M3) Mischflächenpotenziale zugunsten einer Schule reduziert.
- In Waldhof (M4) wurde der Wohnanteil ebenfalls zugunsten einer Schule mit integrierter Kita umgewidmet.
- Auf der Potenzialfläche am kleinen Biergrund (M13) wurde eine weitere Kita gebaut.

### 3.2.4 Verbleibende Potenziale

Ca. 37 ha stehen weiterhin als Potenzialflächen für Wohnen in Wohn- und Mischgebieten (Anteil Wohnen) zur Verfügung. Darauf können ca. 3.700 Wohneinheiten realisiert werden. Die Ermittlung der Wohneinheiten erfolgte auf der Grundlage des vorliegenden Planungsstands.

Entsprechend dem Entwicklungsstand können Potenzialflächen in Umsetzung, mit formeller Planung, mit konkreten Planungsabsichten sowie Potenzialflächen ohne Planungsrecht unterschieden werden.

#### Potenzialflächen in Umsetzung

In der Realisierung befinden sich die Wohngebiete Bürgel-Ost (W4) und Bieber-Nord (W11). Hier hat die Entwicklung bereits begonnen bzw. ist bereits deutlich fortgeschritten und die verbleibenden Baugrundstücke werden bebaut.

#### Potenzialflächen mit formeller Planung

Bei den Potenzialflächen mit formeller Beschlusslage ist das Projekt Güterbahnhof Ost (M3) mit einem Wohnanteil von rund drei ha zu nennen. Hier ist die Planung bereits weit fortgeschritten, der Bebauungsplan besitzt Rechtsverbindlichkeit und die Umsetzung steht bevor.

#### Potenzialflächen mit konkreten Planungsabsichten

Für die Potenzialfläche Waldhof II / Bieber Nordost (W9) gibt es zwar noch keine formelle Planung, aber es liegt bereits ein konkreter Planungsansatz vor. So wurde 2019 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Gemäß des Grundsatzbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung von August 2020 soll das prämierte Konzept die Grundlage für die weitere Planung bilden.

### Potenzialflächen ohne Planungsrecht

Bei den Potenzialen ohne Planungsrecht sind insbesondere die Potenzialflächen Arrondierung Rumpenheim-Süd (W2) und Bürgel-Nordwest (W3) anzuführen. Die Entwicklung der Fläche Bürgel-Kuhmühlgraben (W6) ist in Abhängigkeit von der künftigen Entwicklung des Innovationscampus zu sehen. Des Weiteren sind im Bereich Siemensstraße / Daimlerstraße Süd langfristig die Umstrukturierung einer ca. vier ha großen Fläche in ein Mischgebiet (M18) und in ein Wohngebiet (W14) zu nennen sowie kleinere Umstrukturierungspotenziale in Bestandsgebieten.

### 3.2.5 Flächenverfügbarkeiten

Die Verfügbarkeit der Flächenpotenziale ergibt sich auf der Grundlage des jeweiligen Planungsstands. Demnach stellt sich die Verfügbarkeit von den rund 37 ha verbleibenden Potenzialflächen wie folgt dar:

- Ca. zehn ha (ca. 28 %, ca. 2.000 Wohneinheiten) der verbleibenden Flächenpotenziale befinden sich in der Umsetzung. Darauf können ca.

2.000 Wohneinheiten entstehen. Eingerechnet sind hierbei ca. 1.000 Wohneinheiten, die gemäß Masterplan für das KWU-Areal angesetzt wurden. Sie werden als kurzfristige Potenziale betrachtet, eine Aktivierung wird innerhalb der nächsten drei Jahre erwartet.

- Für die ca. drei ha (ca. 8 %, ca. 300 Wohneinheiten) große Potenzialfläche des Güterbahnhof Ost (M3) liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Als mittelfristiges Potenzial ist von einer Aktivierung in drei bis fünf Jahren auszugehen.
- Für die ca. 8,5 ha (ca. 23 %, ca. 600 Wohneinheiten) große Potenzialfläche Bieber-Waldhof West (W9) gibt es noch keine formelle Planung, aber es liegt bereits ein konkreter Planungsansatz vor. Als mittel- bis langfristiges Potenzial wird eine Aktivierung in fünf bis acht Jahren angesetzt.
- Für ca. 15,5 ha (ca. 42 %, ca. 800 Wohneinheiten) der Potenzialflächen gibt es noch keinen formellen Planungsstand. Sie werden als langfristige Potenziale betrachtet, eine Aktivierung wird voraussichtlich später als in acht Jahren erfolgen.

Entwicklungsstand verbleibende Flächenpotenziale  
Wohnen ohne KWU-Areal - Fläche



Abbildung 49: Entwicklungsstand der verbleibenden Flächenpotenziale für Wohnen, Flächenanteile Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P)

Entwicklungsstand verbleibende Flächenpotenziale  
Wohnen inkl. KWU-Areal - Wohneinheiten



Abbildung 50: Entwicklungsstand der verbleibenden Flächenpotenziale für Wohnen - Wohneinheiten, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P)



Abbildung 51: Verfügbarkeit der verbleibenden Flächenpotenziale Wohnen (Quelle und Grafik: AS+P)

### 3.3 Fachliche Einordnung

In den letzten sechs Jahren sind in Offenbach viele Wohnungen geschaffen worden. Die großen flächigen Neuentwicklungen fanden im Osten der Stadt statt bzw. befinden sich dort in der Umsetzung. Zu nennen seien hier insbesondere Bieber Nord (W11) und Bürgel-Ost (W4).

In der Innenstadt sowie in den westlichen und südlichen Stadtteilen konzentrierte sich die wohnbauliche Entwicklung auf Umstrukturierungen in Bestandsquartieren. Ergänzend zum Offenbacher Hafen wurden eine Reihe von neuen Wohnkomplexen in gestalterisch anspruchsvoller und verdichteter Bebauung realisiert.

Im Masterplan wurden ca. 100 ha Potenzialflächen für Wohnen identifiziert. Bis Ende 2022 sind davon 32 ha bebaut und 31 ha für andere Nutzungen umgewidmet worden. Somit besteht noch ein Restpotenzial von 37 ha.

In der Bilanz wurden seit 2016 insgesamt ca. 4.900 Wohnungen auf den Potenzialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung sowie im Rahmen der im Jahr 2015 identifizierten „laufenden Projekte“ geschaffen. Zudem können auf den verbleibenden Potenzialflächen sowie auf dem KWU-Areal weitere ca. 3.700 Wohnungen entstehen. In der Summe entspricht dies mit ca. 8.600 Wohnungen in etwa den ermittelten Werten des Masterplan Offenbach 2030, in dem insgesamt Potenziale und Projekte für ca. 8.700 Wohneinheiten identifiziert wurden.

Trotz des Entfalls von 31 ha Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung (mit ca. 1.000 Wohneinheiten) bleibt das Wohnbaupotenzial gegenüber dem Ansatz des Masterplans gleich, da bei der Realisierung eine dichtere Bauweise sowie zurückgehende Wohnungsgrößen bei gleichbleibenden Haushaltsgrößen (= geringe Wohnfläche je Einwohner) festzustellen sind.

Masterplan Offenbach 2030, Stand 2015 Flächenpotenziale Wohnen		
Potenziale Wohnen in Wohn- und Mischgebieten (Anteil Wohnen)	ca. 100 ha	ca. 5.000 WE
Potenziale Wohnen in "Laufenden Projekten 2015"		ca. 3.700 WE
<b>Summe Potenziale Wohnen Masterplan Offenbach 2030</b>	<b>ca. 100 ha</b>	<b>ca. 8.700 WE</b>

Masterplan Offenbach 2030, Check-Up 2022 Flächenpotenziale Wohnen		
Realisierte Potenziale in Wohn- und Mischgebieten (Anteil Wohnen)	ca. 32 ha	ca. 2.200 WE
Realisierte Potenziale in "Laufenden Projekten 2015"		ca. 2.700 WE
<b>Summe realisierte Potenziale Wohnen Check-Up 2022</b>	<b>ca. 32 ha</b>	<b>ca. 4.900 WE</b>

Potenziale Wohnen in Wohn- und Mischgebieten (Anteil Wohnen)	ca. 37 ha	ca. 2.700 WE
Potenziale Wohnen (KWU-Areal) in "Laufenden Projekten 2015"		ca. 1.000 WE
<b>Summe verbleibende Potenziale Wohnen Check-Up 2022</b>	<b>ca. 37 ha</b>	<b>ca. 3.700 WE</b>

<b>Summe weggefallene Potenziale Wohnen Check-Up 2022</b>	<b>ca. 31 ha</b>	<b>ca. 1.000 WE</b>
---	------------------	---------------------

Abbildung 52: Gegenüberstellung Flächenpotenziale für Wohnen des Masterplan Offenbach 2030, Stand 2015 und Check-Up, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P)

Aufgrund der damit verbundenen höheren Verdichtung ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Freiflächen im öffentlichen Raum erhöht und diesbezüglich Maßnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen sind.

Mit dem verbleibenden Restpotenzial für eine wohnbauliche Entwicklung können rund 3.700 Wohnungen geschaffen werden. Bei einer Wohnungsbelegung von 2,08 Personen je Wohnung können diese Wohnraum für ca. 7.700 Menschen bieten.

Die Schwerpunkte der Entwicklung befinden sich mit dem Quartier 4.0 am Güterbahnhof Ost (M3) und dem Wohngebiet Bieber Waldhof West (W9) vorrangig im Osten der Stadt. Im Westen können auf dem ehemaligen KWU-Areal weitere Potenziale in urbaner Verdichtung entwickelt werden.

Damit sind die innenstadtnahen Reserven für eine verdichtete Bebauung mittelfristig nahezu erschöpft. Langfristig, nach 2030, stehen innenstadtnah nur noch die Umstrukturierung von Teilflächen sowie wohnbauliche Arrondierungen in den Stadtteilen zur Verfügung.

Neben der Entwicklung von Neubaupotenzialen müssen die bestehenden Wohnquartiere in ihrem Bestand gesichert und qualifiziert werden. Dies betrifft sowohl die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung als auch Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung.



Abbildung 53: Kappushöfe (Foto: AS+P)

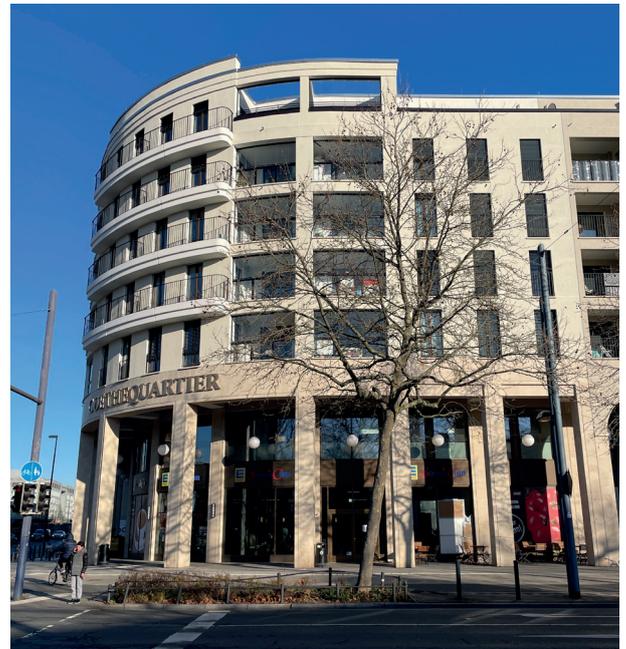


Abbildung 54: Goethequartier (Foto: AS+P)

Für die gewerbliche Entwicklung wurden im Masterplan ca. 96 ha Potenzialflächen (ohne Baulücken) definiert. Aufgrund von Flächenanpassungen im Rahmen der Konkretisierung der Planungen wurden im Check-Up 103 ha Potenzialflächen untersucht. Davon wurden seit 2016 14 ha realisiert. Ca. zehn ha sind zugunsten einer anderweitigen Nutzung vorgesehen worden und stehen nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Somit verbleibt ein Restpotenzial von 79 ha.

- Davon befinden sich derzeit ca. 15,5 ha in der Umsetzung (z. B. MAN Roland).
- Für weitere 40 ha bestehen Planungen, sie sind mittelfristig verfügbar. Davon wiederum sind bereits rund 20 ha für konkrete Ansiedlungen vergeben (Samson und Biospring auf dem Innovationscampus), sodass noch verfügbare Potenziale in einer Größe von ca. 20 ha bestehen.

- Langfristige Potenziale werden weitere ca. 23,5 ha verfügbar sein. Dabei handelt es sich um die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes an der Sprendlinger Landstraße sowie einige Potenziale in bestehenden Quartieren im Zuge der Nachverdichtung und Umstrukturierung.

Somit wird in den kommenden Jahren die gewerbliche Entwicklung der großen Gewerbeflächenpotenziale (Innovationscampus, Quartier 4.0 am Güterbahnhof Ost, Kaiserlei) erfolgen und hier zu einem Ansiedlungsschub führen.

Verfügte der Masterplan 2030 noch über ca. 100 ha Gewerbeflächenpotenzial, stehen mittelfristig noch ca. 20 ha und langfristig ca. 23,5 ha zur Verfügung. Weitere, nach 2030 aktivierbare gewerbliche Perspektiven fehlen derzeit.

Masterplan Offenbach 2030, Stand 2015 Flächenpotenziale Gewerbe		Masterplan Offenbach 2030, Check-Up 2022 Flächenpotenziale Gewerbe	
Summe Potenziale Gewerbe Masterplan Offenbach 2030	ca. 100 ha	Summe realisierte Potenziale Gewerbe Check-Up 2022	ca. 14 ha
		Summe verbleibende Potenziale Gewerbe Check-Up 2022	ca. 79 ha
		davon kurzfristige Potenziale in Umsetzung (nicht mehr verfügbar)	ca. 15,5 ha
		davon mittelfristige Potenziale mit konkreten Ansiedlungen (nicht mehr verfügbar)	ca. 20,0 ha
		davon mittelfristig verfügbare Potenziale	ca. 20,0 ha
		davon langfristig verfügbare Potenziale	ca. 23,5 ha
		Summe weggefallene Potenziale Gewerbe Check-Up 2022	ca. 10 ha

Abbildung 55: Gegenüberstellung Flächenpotenziale für Wohnen des Masterplan Offenbach 2030 Stand 2015 und Check-Up, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P)

Von daher gilt es auch, die bestehenden Gewerbeflächen zu qualifizieren, zu verdichten und in ihrem Bestand zu sichern, um bestehenden Unternehmen eine Entwicklungsperspektive zu wahren und gegen konkurrierende Nutzungsansprüche (Wohnen, Verdrängung durch Rechenzentren) zu schützen.

Vor diesem Hintergrund wurde seitens der Stadt Offenbach im Dezember 2022 die Aufstellung eines Bebauungsplans (Nr. 643) für ein bestehendes Gewerbegebiet an der Sprendlinger Landstraße beschlossen. Es wird die Zielsetzung verfolgt, den Standort für produzierendes Gewerbe langfristig zu sichern und dessen Weiterentwicklung zu steuern. Dabei soll auch die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich bewältigt werden.

Zudem arbeitet die Stadt Offenbach derzeit an einem Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Rechenzentren.

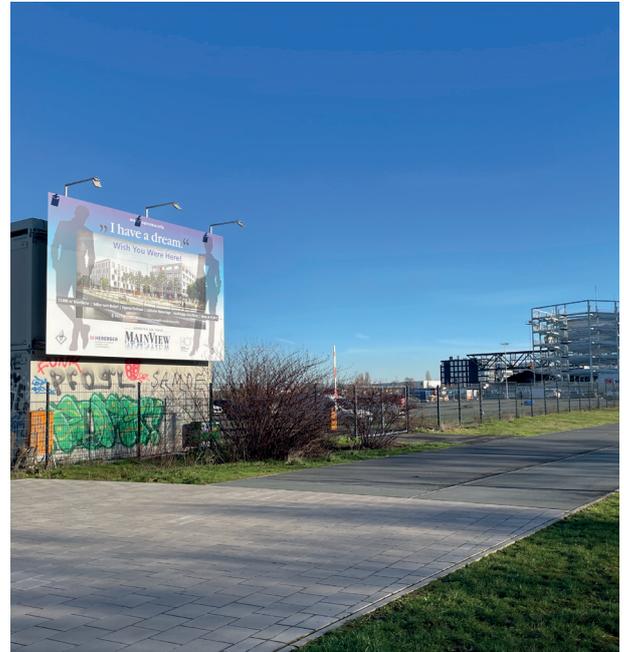


Abbildung 56: Hafensinsel Süd (Foto: AS+P)



Abbildung 57: Bebauung am Goethering (Foto: AS+P)

# 4 / SCHLÜSSELPROJEKTE

Der Masterplan Offenbach 2030 hat zehn Schlüsselprojekte definiert:

1. Gesamtstädtische Freiraumqualitäten verbessern und vernetzen
2. Aufwertung der Innenstadt
3. Neupositionierung des Kaiserlei
4. Entwicklung des DesignPort
5. Entwicklung des InnovationsCampus (Allessa-Areal)
6. Entwicklung des Offenbacher Ostens
7. Anbindung Offenbachs
8. Neue Baugebiete
9. Quartiers- und Stadtteilentwicklung
10. Gewerbeflächenmarketing

Diesen Projekten wurden entsprechende Maßnahmen zugeordnet, die wiederum in kurz-, mittel- und langfristige Umsetzungszeiträume gegliedert wurden.

Im Jahr 2020 wurde eine Zwischenbilanz zum Entwicklungsstand der Projekte erstellt und veröffentlicht. Darin wurden die zehn Projekte vorgestellt, es folgte eine Darstellung bereits umgesetzter Maßnahmen, sich in der Umsetzung befindlicher Maßnahmen und der weiteren Ziele. Außerdem wurde jeweils ein Fokusprojekt detailliert beschrieben.

Für den Check-Up wurde im November 2022 seitens der Stadtverwaltung der Umsetzungsstand der Schlüsselprojekte mit den zugeordneten Maßnahmen erneut erfasst. Das Ergebnis ist in Anlehnung an die

Darstellung im Masterplan Offenbach 2030 in einer tabellarischen Auflistung zusammengefasst.

Hierbei wird bezüglich des Stands des Projektes bzw. der Umsetzung der Maßnahme in die folgenden Kategorien unterschieden:

- Projekt / Maßnahme ist realisiert
- Projekt / Maßnahme befindet sich in Umsetzung. Hierbei wird nochmals unterschieden, ob Projekt / Maßnahme bereits konzeptionell bearbeitet ist, konkret geplant ist oder sich in der Ausführung befindet.
- Projekt / Maßnahme ist eine Daueraufgabe.
- Projekt / Maßnahme stagniert.
- Projekt / Maßnahme wurde noch nicht begonnen.

Im Rahmen der Evaluierung wurden neue Projekte und Maßnahmen identifiziert und diese den Schlüsselprojekten zugeordnet. So wurden beispielsweise die Aufwertung von Parkanlagen (Projekt 1.8) im Schlüsselprojekt 1 „Gesamtstädtische Freiraumqualitäten verbessern und vernetzen“ ergänzt. Ebenso stellte das Zukunftskonzeptes Innenstadt (Projekt 2.11) und die daraus abgeleiteten Maßnahmen eine Konkretisierung des Schlüsselprojekts 2 „Aufwertung der Innenstadt“ dar. Neue Projekte und Maßnahmen sind in der Tabelle in der zweiten Spalte grau unterlegt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der überwiegende Anteil (78 %) der Projekte und Maßnahmen in

den letzten sechs Jahren realisiert bzw. bereits planerisch angepackt wurde und sich in der Umsetzung befindet. Realisiert wurden z. B. die Sanierung bzw. der Neubau von einigen Schlüsselgebäuden in der Innenstadt (2.2), die Ergänzung des Radwegenetzes (7.4) sowie die Erstellung von Stadtteilkonzepten (9.1). Die meisten Projekte und Maßnahmen befinden sich in der Umsetzung. Dies trifft auf alle Schlüsselprojekte zu.

Einige wenige Projekte (ca. 5 %) stellen sich als Daueraufgabe dar, die nach und nach realisiert werden. Zu nennen seien z. B. „mehr Grün in der Innenstadt (2.3)“ und „Fortsetzung der Schulsanierung (8.4)“.

Des Weiteren gibt es Projekte, die stagnieren bzw. deren Umsetzungsperspektive ungewiss bzw. sehr

langfristig ist (ca. 7 %). So könnte sich ein gemeinsames Tarifgebiet mit Frankfurt (7.2) aufgrund der angedachten Deutschlandtickets als überholt erweisen; das RMV-Pilotprojekt „distanzabhängige Fahrkarte“ wird vom RMV nicht mehr offensiv betrieben. Und die Gewässerrenaturierung des Kuhmühlgrabens (6.6) ist aufgrund der Altlastenproblematik erst langfristig möglich.

Schließlich sind manche Projekte und Maßnahmen noch nicht begonnen (ca. 9 %). Genannt wird exemplarisch die Konzeptfindung zur Nachnutzung des „alten“ HfG-Gebäudes (2.5).

Auf den folgenden Seiten ist der Stand der Schlüsselprojekte und der Maßnahmen tabellarisch dokumentiert.

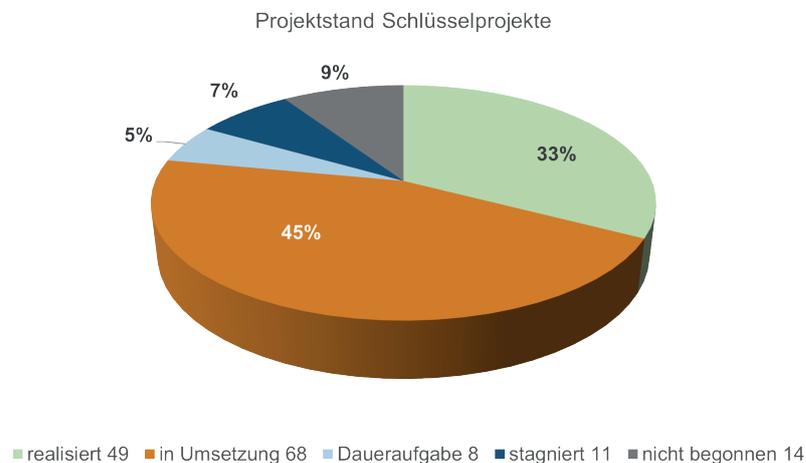
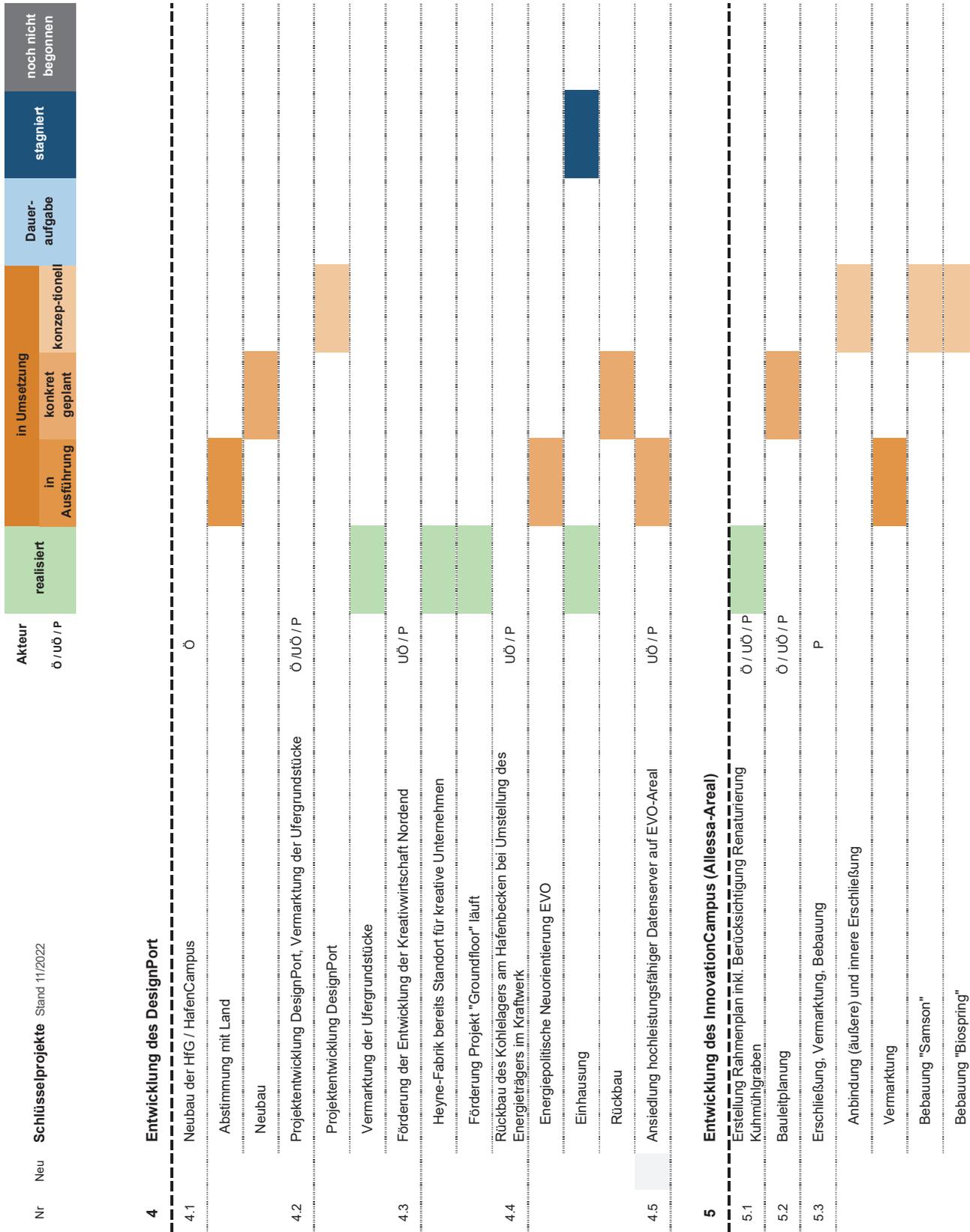


Abbildung 58: Stand der Schlüsselprojekte, Stand 11/22  
(Quelle und Grafik: AS+P)

Nr	Neu	Schlüsselprojekte	Stand 11/2022	ö öffentliches Projekt / Maßnahme UÖ Unterstützungsleistung durch öffentliche Hand P privates Projekt / Maßnahme	Akteur	Projektfortschritt			noch nicht begonnen
						realisiert	in Ausführung	in Umsetzung konkret geplant	
<b>1</b>		<b>Gesamtstädtische Freiraumqualitäten verbessern und vernetzen</b>							
1.1		Grünes Rückgrat entlang des Mains ausbilden. Stufe 1: Nordring		ö					
1.2		Grünes Rückgrat entlang des Mains ausbilden. Stufe 2: Umsetzung von weiteren Maßnahmen		ö					
		Deich							
		neue Schiffsanleger							
1.3		Umgestaltung Mainuferparkplatz, Stufe 1: Gestaltung Radweg		ö					
1.4		Umgestaltung Mainuferparkplatz, Stufe 2: Neuordnung Parkplätze		ö / UÖ / P					
1.5		Grünring West vervollständigen: Verlängerung Goetheing zum Nordring		ö					
1.6		Grünring Ost vervollständigen: Grünzug vom Allessa-Gelände durch das Allessa-Gelände		UÖ / P					
1.7		Neugestaltung Straßenraum		ö					
		Alleen a. d. Hauptausfallstraßen; hier: Waldstraße							
		Alleen a. d. Hauptausfallstraßen; hier: sonstige							
		Neugestaltung Straßenraum (Allee): Baumsatzpflanzungen							
1.8		Aufwertung Parkanlagen		ö					
		Dreieckspark							
		Park am Friedrichsweiher							
1.9		Herstellung von Vernetzung und Lückenschlüssen im Grün		ö					
		Sana und Letteberg							
		Waldstraße							
		Wildnisfläche							

Nr	Neu	Schlüsselprojekte	Stand 11/2022	Akteur Ö öffentliches Projekt / Maßnahme UÖ Unterstützungsleistung durch öffentliche Hand P privates Projekt / Maßnahme	in Umsetzung		Dauer- aufgabe	stagniert	noch nicht begonnen
					in Ausführung	konkret geplant konzept-tonell			
		Röhrgaben							
<b>2</b>		<b>Aufwertung der Innenstadt</b>							
2.1		Gestaltung des Marktplatzes		Ö					
2.2		Sanierung bzw. Neubau von gestalterisch und/oder funktional bedeutsamen Schlüsselgebäuden; vorbereitende Planungen		UÖ / P					
		Bahnhofstraße / Luisenstraße (ehem. Winterthur)		P					
		Berliner Straße 160		P					
		Luisenhof		P					
		Toy r us		P					
		ehem. UBS-Gebäude, Platz der dt. Einheit		P					
		Walter-Passage		Ö / P					
		C & A-Gebäude		Ö / P					
		Signal-Iduna-Gebäude Berliner / Schlossstraße		P					
		Citycenter		P					
		"Spitzes Eck" Berliner Straße / Fünfhausergasse		P					
		Rathausplaza		P					
2.3		Mehr Grün in der Innenstadt		Ö					
2.4		Aufwertung Karree (Weiterführung der Maßnahmen), Ansprache von Eigentümern		P					
2.5		Nachnutzung des alten HfG-Gebäudes, Stufe 1: Einrichtung einer Task Force zur Konzeptfindung, Erstellung Studie		Ö					
2.6		Nachnutzung des alten HfG-Gebäudes, Stufe 2: Umnutzung		Ö / P					
2.7		Pilotprojekt im Förderprogramm ExWost: Umnutzung von leerstehenden Büros in Wohnen		UÖ / P					
2.8		Funktionale und gestalterische Aufwertung Hauptbahnhof und Umfeld, Stufe 1: Konzepterstellung		Ö / P					
2.9		Funktionale und gestalterische Aufwertung Hauptbahnhof und Umfeld, Stufe 2: Umsetzung		UÖ / P					
2.10		Korrektur baulicher Raumkanten		UÖ / P					
		Stadthof West							

Nr	Neu	Schlüsselprojekte	Stand 11/2022	Akteur ö / Uö / P	in Umsetzung		Dauer- aufgabe	stagniert	noch nicht begonnen
					in Ausführung	in konkret geplant			
		Stadthof Ost							
		Herrnstraße							
		Platz der dt. Einheit							
2.11		Zukunftskonzept "Innenstadt", Erstellung		ö					
2.12		Zukunftskonzept "Innenstadt", Umsetzungs- und Organisationsstruktur, und Umsetzungsplanung		ö					
2.13		Feste-Programm in der Innenstadt		ö					
2.14		Nutzungsdiversifizierung und Einrichtung neuer Magnete in der Innenstadt		ö / Uö / P					
2.15		Gestaltungs- und Webeanlagensatzung		ö					
2.16		Aufwertung S-Bahn-Zugänge zur Innenstadt: Marktplatz und Ledermuseum		ö					
2.17		Aufwertung Innenstadträtes		ö					
		Platz an der Domstraße / C. Karstens-Platz							
		Mathildenplatz							
		Unterführung Bismarckstraße / Senefelderstraße							
<b>3</b>		<b>Neupositionierung des Kaiserlei</b>							
3.1		Umbau des Kreisels		ö					
		Rückbau Kreisel							
		Bau neuer Verkehrswege							
3.2		Wegeverbindung zum Main, Grünzüge		ö / Uö / P					
3.3		Nutzungsmix erhöhen, Gastronomie, Gebietsversorgung		Uö / P					
		Entwicklung ehem. KWU-Gelände							
3.4		Park am Nordkap, Freizeitznutzungen, Eventcharakter ausbauen		ö / Uö / P					
3.5		Aufwertung Brüsseler Platz		ö / Uö / P					
3.6		Prüfung Spiel- und Sportfläche unter der BAB		ö					



Nr	Neu	Schlüsselprojekte	Stand	11/2022	Akteur	in Umsetzung			Dauer- aufgabe	stagniert	noch nicht begonnen
						realisiert	in Ausführung	konkret geplant			
					<ul style="list-style-type: none"> <li>Ö öffentliches Projekt / Maßnahme</li> <li>UÖ Unterstützungsleistung durch öffentliche Hand</li> <li>P privates Projekt / Maßnahme</li> </ul>						
		Bebauung "Biospring"									
		Sanierung Denkmäler									
		sonstige Bebauung									
		Hafenbahn									
		Schaffung öffentlicher Aufenthaltsbereiche, Zugänge und Durchwegungen im GE									
		Schaffung von Aufenthaltsbereichen (Kuhmühltal)									
5.4		Gründerzentrum im ehemaligen Alessa-Verwaltungsgebäude, Entwicklung des Gründercampus			UÖ / P						
		Konzept "Designpark" und Finanzierung									
		Bebauung/ Umsetzung									
<b>6</b>		<b>Entwicklung des Offenbacher Ostens</b>									
6.1		Zweispurige Verbindungsstraße									
		Machbarkeitsstudie, UVP inkl. naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen			Ö						
6.2		Herstellung der Verbindungsstraße			Ö						
6.3		Renaturierung des Knotens der B448 und ggfs. weitere Ausgleichsmaßnahmen im Falle der Realisierung der Verbindungsstraße			Ö						
6.4		Rückbau, Begrünung von Straßenträumen (Untere Grenzstr., Bieberer Straße)			Ö						
		Rückbau und Begrünung an der Mülheimer Straße									
		Rückbau und Begrünung an der Bieberer Str.									
		Rückbau und Begrünung an der Unteren Grenzstraße									
6.5		Am Lämmerspieler Weg: Anbindung an Verbindungsstraße, Entwicklung Gewerbeflächen			Ö						
		Am Lämmerspieler Weg: Anbindung an Verbindungsstraße									
		Am Lämmerspieler Weg: Entwicklung neuer Gewerbeflächen									
		Am Lämmerspieler Weg: Entwicklung bestehende Gewerbeflächen									
6.6		Renaturierung Kuhmühlgraben, Rückbau der Mainuferstraße			Ö						

Nr	Neu	Schlüsselprojekte	Stand	11/2022	Akteur	in Umsetzung			Dauer- aufgabe	stagniert	noch nicht begonnen
						realisiert	in Ausführung	konkret geplant			
					<ul style="list-style-type: none"> <li>Ö öffentliches Projekt / Maßnahme</li> <li>UÖ Unterstützungsleistung durch öffentliche Hand</li> <li>P privates Projekt / Maßnahme</li> </ul>						
		Renaturierung Kuhnühgraben; hier Gewässerrenaturierung									
		Renaturierung Kuhnühgraben; hier Freiraumentwicklung									
		Rückbau der Mainuferstraße									
6.7		Aufwertung des Straßenraums der Daimlerstraße, Innere Erschließung, Vermarktung des Gewerbegebiets			Ö / UÖ / P						
		Aufwertung des Straßenraums der Daimlerstraße									
		Daimlerstraße: Innere Erschließung									
		Daimlerstraße: Vermarktung des Gewerbegebiets									
6.8		Entwicklung des Quartier 4.0 (auf dem ehemaligen Güterbahnhof Ost)			UÖ / P						
		Bauleitplanung			UÖ / P						
		Umsetzung und Bau			P						
		Öffentlicher Park									
6.9		Stadt. Gymnasium			Ö						
<b>7</b>		<b>Anbindung Offenbach</b>									
7.1		Personenfähre oder Fußgängerbrücke am Isenburger Schloß nach Fechenheim			Ö / P						
7.2		Gemeinsames Tarifgebiet mit Frankfurt			Ö						
7.3		Regionalzugverbindung AB-HU-OF-Flughafen und Aufwertung des Hbf. Offenbach (Regionaltangente Süd)			Ö						
		Regionalzugverbindung AB-HU-OF-Flughafen (Regionaltangente Süd)									
		Aufwertung des Hbf. Offenbach									
7.4		Ergänzung des Verkehrsnetzes für eine gute regionale Radverkehrsanbindung			Ö						
		regionaler Schnellradweg; innerhalb Stadtgebiet auf "Gleis 6" des Hbf OF									
		Fahrradchse 1 (Bike Offenbach)									
		Radverbindung OF - Neu-Isenburg - DA									
		Fahrradchse 2 (Bike Offenbach)									
		Anbindung Gravenbruch									

Nr	Neu	Schlüsselprojekte	Stand 11/2022	Akteur Ö öffentliches Projekt / Maßnahme UÖ Unterstützungsleistung durch öffentliche Hand P privates Projekt / Maßnahme	Umsetzung				noch nicht begonnen
					realisiert	in Ausführung	in Umsetzung konkret geplant	Dauer-aufgabe	
		Anbindung Gravenbruch							
		Fahrradachse 3 (Bike Offenbach)							
		Fahrradachse 4 (Bike Offenbach)							
		Fahrradachse 5 (Bike Offenbach)							
		Fahrradachse 6 (Bike Offenbach)							
7.5		Realisierung des S-Bahn-Haltepunkts Waldheim Süd		Ö					
7.6		Regionaltangente Ost		Ö					
7.7		Einführung von Schnellbuslinien in die Region		Ö					
7.8		Erweiterung der E-Ladefrastruktur		Ö					
7.9		Diskussion neuer schienengebundener Verbindungen (Machbarkeitsstudie Tram) zw. Obertrud und Fechenheim		Ö					
7.10		Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2035)		Ö					
<b>8</b>		<b>Neue Baugebiete</b>							
8.1		Baugebiete Bieber Nord und Bürgel Ost erschließen		Ö					
		Bauleitplanung und Erschließung Bieber Nord							
		Bauleitplanung und Erschließung Bürgel Ost							
8.2		Bauleitplanung der weiteren Gebieten prüfen und ggf. veranlassen		Ö					
8.3		Ggf. Entwicklung der weiteren Baugebiete		Ö / UÖ / P					
		Wettbewerb Bieber-Waldhof-West							
		Baulanddialoge Bieber-Waldhof-West							
		Prüfung / Einholung von Fachgutachten Artenschutz, Klimaverträglichkeit, Regenwasserbewirtschaftung, Geothermie-Eignung							
		Umsetzung Wettbewerb Bieber-Waldhof-West							
8.4		Schulbausanierungsprogramm fortsetzen		Ö					
8.5		Schul-, ÖPNV- und Klientenentwicklung, Fortschreibung, ggf. erforderlichen Mehrbedarf ermitteln		Ö					

Nr	Neu	Schlüsselprojekte	Stand	11/2022	Akteur	Status			
						realisiert	in Ausführung	in Umsetzung	
						konzept-ionell	Dauer-aufgabe	stagniert	noch nicht begonnen
<b>9 Quartiers- und Stadtteilentwicklung</b>									
9.1		Aufstellung von Quartierskonzepten			Ö				
		Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Nordend "Nordend weiter denken"			Ö				
		Konzept zur Mobilität im Nordend "Beweg dein Quartier"			Ö				
		Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept südliche Innenstadt/ Senefelder "ISEK - Südliche Innenstadt"			Ö				
		Energetisches Quartierskonzept im Senefelder Quartier			Ö				
		Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Bieber und Bürgel "Mitte machen"			Ö				
		Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Zukunft-Stadtgrün "Grünes Ringnetz in der äußeren Kernstadt"			Ö				
		Integriertes Entwicklungskonzept "Revitalisierung ehem. Farbwerk" / Innovationscampus Innenstadt			Ö				
9.2		Historische Ortskerne gestalten			Ö				
		Gestaltungssatzung Bürgel			Ö				
		Gestaltungssatzung Bieber			Ö				
		Stadteilarhitektur			Ö				
		Anreizprogramm			Ö				
9.3		Exemplarische Blockkonzepte erstellen			Ö				
9.4		Wohngelände im Grünen in ihrer Funktion stärken			Ö				
		Umsetzungsprojekte des Konzepts "Grünes Ringnetz in der äußeren Kernstadt"			Ö				
		Aufwertungsmaßnahmen Bieber Waldhof (Einsatz von Mitteln der Fehlleistungsabgabe)			Ö				
		Förderung der Grün-, Wohn- und Versorgungsstrukturen in Bieber und Bürgel durch integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Bieber und Bürgel "Mitte machen"			Ö				
<b>10 Gewerbeflächenmarketing</b>									
10.1		Profilierung und Vermarktung des Gewerbestandorts Offenbach, Konzeptentwicklung und erste Umsetzung			Ö				
10.2		Optimierung der Breitbandversorgung			UÖ / P				

## 5/ IMAGE

Das Image einer Stadt spielt als weicher Standortfaktor bei Ansiedlungsentscheidungen und dem Verbleib von Unternehmen am Standort sowie bei der Gewinnung von Fachkräften und neuen einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen eine wichtige Rolle. Für die Stadt Offenbach gibt es bislang keine fachlich fundierte Betrachtung zu diesem Thema.

Seitens der IHK Offenbach wurden vier Standortumfragen (2014, 2016, 2018, 2021) bei den ansässigen Gewerbeunternehmen in der Stadt Offenbach und den 13 Kommunen des Landkreises durchgeführt. Dabei wurde in einer Frage eines standardisierten Fragebogens das Thema Image erfragt. Im Ergebnis haben die Unternehmen im Jahr 2021 nur eine geringe Zufriedenheit mit dem Image der Stadt (Schulnote 3,9) angegeben. Im Jahr 2018 wurde die Zufriedenheit mit der Schulnote 3,4 besser bewertet, in den Jahren 2016 (Schulnote 4,1) und 2014 (hier liegt keine Note vor, die Zufriedenheit soll gemäß der Veröffentlichung jedoch noch geringer als 2016 gewesen sein) hingegen schlechter.

In den im Rahmen des Check-Up geführten Wirtschaftstalks wurde seitens der beteiligten Akteur\*innen der lokalen Wirtschaft ein deutlich positiver Wandel in der Wahrnehmung des Images der Stadt geäußert. Die Stadt habe seit 2016 Schwung aufgenommen und die wirtschaftliche sowie wohnbauliche Entwicklung habe in den letzten Jahren zu einer deutlichen Aufwertung geführt. Es wurde ausgeführt, dass Gesprächs- und Geschäftspartner von außerhalb (mit Ausnahme von Frankfurt) Offenbach als hipp, kreativ, jung und dynamisch wahrnehmen würden.

Insbesondere sei mit der Entwicklung des Hafens ein attraktives Quartier mit qualitätvollen öffentlichen Freiräumen entstanden, das von der Bevölkerung sehr gut angenommen wird. Unternehmen schätzen den Hafen zudem als repräsentativen Standort, an

dem man gerne ein Geschäftsessen mit Wirtschaftspartnern anberaumt. Die Ansiedlungserfolge auf dem Innovationscampus sowie die Entwicklung des Ostbahnhofs kündigen den nächsten Entwicklungsschub, diesmal im Osten der Stadt an.

Zudem wird die Strahlkraft der Hochschule für Gestaltung hervorgehoben und betont, dass mit dem künftigen Campus am Hafen Offenbach ein attraktiver Standort entstehen würde, der die Hochschule angemessen in Erscheinung treten lässt und zu einer Bereicherung des Viertels beitragen werde.

Der Masterplan Offenbach 2030 und die konsequente Verfolgung der Ziele und Maßnahmen durch die Stadt habe den Unternehmen bei Investitionsentscheidungen geholfen. In diesem Zusammenhang lobten die Teilnehmenden das Engagement des Oberbürgermeisters, der Wirtschaftsförderung, der IHK, der Politik sowie der städtischen Ämter und deren lösungsorientierte Unterstützung bei anstehenden unternehmerischen Entscheidungen.

Die Entwicklung der Innenstadt wird mit Sorge betrachtet, insbesondere die mögliche Schließung des Kaufhauses sowie die zunehmenden Leerstände und mindergenutzten Ladenflächen. Dabei war man der Auffassung, dass die Innenstadt künftig nicht mehr die monofunktionale Ausrichtung als Einzelhandelsstandort haben werde, sondern sich zu einem Lebens- und Begegnungsort entwickeln müsse. Hier wird es darauf ankommen, die Projekte und Maßnahmen des Zukunftskonzeptes Innenstadt zur Belebung der Innenstadt umzusetzen und die Eigentümer mit einzubeziehen.

Bezüglich der Entwicklung am Kaiserlei ist man der Auffassung, dass diese in den nächsten Jahren an Fahrt aufnehmen würde. Hervorgehoben wird die besondere infrastrukturelle Anbindung sowie die stadträumlich bevorzugte Lage in der Nähe zum Main. Je-

doch müssten hier qualitativ hochwertige, multifunktionale und nutzerangepasste Standorte geschaffen werden.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den angeführten Einschätzungen nicht um das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage handelt. Die abgegebenen Wertungen stellen vielmehr eine subjektive Momentaufnahme der jeweiligen Unternehmer\*in bzw. der Gesprächspartner\*in dar.

Seitens der Stadt wird die Bedeutung des Stadtmarketing herausgestellt. Neben der kontinuierlichen Information zum Fortschritt des Wandels, wurde als Maßnahme zur besseren Wahrnehmung von Offenbach die „Stadtmarke Offenbach“ eingeführt. Mit dem Claim ‚Soul OF Hessen‘ soll sich Offenbach als attraktiver Wirtschaftsstandort und als aufstrebende Stadt in Hessen positionieren und damit einen positiven Beitrag zum Image Offenbachs leisten.



Abbildung 59: Hafen Offenbach (Foto: AS+P)

# 6 / UMSETZUNGSPROZESS UND STEUERUNGSSTRUKTUREN

*Die Erarbeitung des Masterplans war geprägt durch eine Vielzahl von Veranstaltungen, Abstimmungsrunden und Einzelgesprächen, die in einem moderierten Prozess zusammengefasst und gesteuert wurden. Dieses beteiligungsorientierte Vorgehen sollte auch in der Umsetzungsphase des Masterplans fortgeführt werden, im Masterplan wurden dazu bereits die Steuerungsinstrumente und Umsetzungsstrukturen benannt.*

*Zur Begleitung der Umsetzung des Masterplans wurde daraufhin sowohl ein Fachgremium (Masterplanbeirat) eingerichtet, als auch ein öffentlicher Prozess (Tag des Masterplans / Bürgerdialog) vorgesehen. Des Weiteren wurde eine Lenkungsgruppe mit Mitgliedern der Stadtverwaltung und des Vereins „Offenbach offensiv“ etabliert.*

*Zur Beurteilung der Zufriedenheit der Steuerungsstrukturen und der Öffentlichkeit mit der Einbindung in und der Information über den Masterplanprozess wurden der Masterplanbeirat, die Öffentlichkeit sowie die Lenkungsgruppe im Rahmen des Check-Up befragt.*

## 6.1 Masterplanbeirat

Der Masterplanbeirat begleitet als Zusammenschluss von Vertreter\*innen der Stadtverwaltung und der Stadtgesellschaft sowie Gewerbetreibenden die Umsetzung des Masterplans von fachlicher und parteipolitisch neutraler Seite. Er hat die Aufgabe, die Stadtverordnetenversammlung in Fragen rund um die den Masterplan Offenbach 2030 betreffenden Schlüsselprojekte zu beraten und die Zusammenarbeit verschiedener im Bereich der Stadtentwicklung tätiger Akteur\*innen zu fördern.

Ihm gehören Vertreter der Stadt Offenbach und des Vereins „Offenbach offensiv“ an. Die Mitglieder des Beirats werden paritätisch von Stadt bzw. Magistrat und Verein berufen. Die Berufung erfolgt für die Dauer von fünf Jahren. Das Gremium hat 16 berufene Mitglieder sowie eine Geschäftsstelle.

Die acht städtischen Vertreter\*innen sind aufgrund ihrer Funktion bzw. ihres Amtes vom Magistrat ausgewählt. Es sind: der Oberbürgermeister, der für die Themenbereiche Bauen und Planung zuständige De-

zernent, die für die Themenbereiche Mobilität und Umwelt zuständige Dezernentin, der Leiter des Amtes für Planen und Bauen, die Leiterin des Amtes für Wirtschaftsförderung, die Leiterin des Amtes für Mobilität, ein Vertreter der politischen Opposition und ein Vertreter der Bürgerschaft. Die anderen acht Vertreter entstammen dem Verein „Offenbach offensiv e. V.“. Neben dem Geschäftsführer der IHK Offenbach und der Geschäftsführerin der OPG sind dies sechs Unternehmer\*innen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Architektur, Immobilienwirtschaft, Wissenschaft und Rechtswesen.

Der Masterplanbeirat tagt zweimal jährlich, jeweils im Frühjahr und im Spätherbst. Die erste Sitzung fand am 10. November 2016 statt, am 30. November 2022 tagte er zum 12. Mal. Im Rahmen der Sitzungen wird der Masterplanbeirat über den Stand der Umsetzung des Masterplans unterrichtet und es findet eine fachliche Aussprache über aktuelle Projekte und Fragestellungen zur Stadtentwicklung Offenbachs statt.

## Ergebnisse der Befragung des Masterplanbeirates

Für den Check-Up erfolgte die Befragung des Masterplanbeirates in der Sitzung am 30. November 2022. Im Rahmen der Veranstaltung gaben drei Mitglieder ein kurzes Statement im Hinblick auf die Einbindung des Beirates in den Masterplanprozess und die Versorgung mit Informationen ab, es folgte eine Diskussion in der Runde. Während der Sitzung wurde eine Umfrage per Mentimeter durchgeführt. Im Anschluss an die Sitzung konnten die Mitglieder schriftlich weitere Statements einreichen.

Die Befragung des Masterplanbeirates kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Mehrheit der Mitglieder des Masterplanbeirates (78 %, elf Mitglieder) fühlen sich sehr gut bis gut informiert. Je drei Mitglieder (je 7 %) sehen sich befriedigend / ausreichend sowie nicht ausreichend informiert.
- Der überwiegende Anteil der Mitglieder (81 %, 13 Mitglieder) hält den Rhythmus von zwei Sitzungen im Jahr für angemessen, drei Mitglieder (19 %) halten diesen Rhythmus für zu selten.

- 61 Prozent (8 Mitglieder) sind der Auffassung, dass der Masterplan in der Fachöffentlichkeit sehr gut bis gut wahrgenommen wird, drei Mitglieder (23 %) bewerten dies mit befriedigend und zwei mit nicht ausreichend (15 %).
- Im Hinblick auf die Wahrnehmung des Masterplans in der Bürgerschaft bewerten sieben Mitglieder (47 %) dies mit ausreichend sowie nicht ausreichend, sieben (47 %) mit befriedigend und ein Mitglied (7 %) mit gut.

Insgesamt gelangte man in der Diskussion und den nachgereichten Statements zu der Einschätzung, dass sich die Umsetzungs- und Steuerungsstrukturen des Masterplans Offenbach 2030 bewährt haben.

So sei mit dem Masterplanbeirat ein Gremium geschaffen worden, das einen kontinuierlichen Austausch zwischen den städtischen und privaten Akteur\*innen in Offenbach fördere und projektbezogene Informationen über diese als Multiplikatoren in die Offenbacher Akteurslandschaft getragen würden.



Abbildung 60: Ergebnis Befragung nach Information der Mitglieder des Masterplanbeirates (Quelle und Grafik: AS+P)

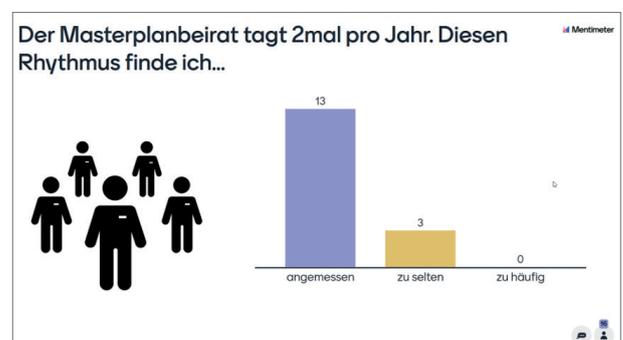


Abbildung 61: Ergebnis Befragung nach Sitzungsrhythmus des Masterplanbeirates (Quelle und Grafik: AS+P)

Die Neuberufung der Beiratsmitglieder und die damit einhergehende Änderung der Zusammensetzung ermögliche ein gutes Spannungsverhältnis zwischen Kontinuität und frischem Blick bzw. neuen Impulsen.

Die ausgeglichene Besetzung des Masterplanbeirates wurde als positiv erachtet. Die Anzahl der Mitglieder erscheine geeignet, um Diskussionen zu führen. Der Austausch sei offen und konstruktiv. Jedoch wurde angemerkt, dass die Informationsdichte in den Sitzungen sehr hoch ist und kaum Spielraum für einen freieren Diskurs lässt. Hierzu wurde angeregt, die fachlichen Beiträge zu den Projekten bereits vor den Sitzungen an die Mitglieder zu verteilen. Somit könnten die Präsentationen kurz und prägnant gehalten und mehr Zeit für Feedback und Diskussion zu den Beiträgen geschaffen werden. Hierzu könnten feste Diskussionszeiten eingeplant werden. Zudem könne die Sitzung um eine Stunde verlängert werden.

Bezüglich der vorgestellten Inhalte liege der Schwerpunkt auf den im Masterplan Offenbach 2030 definierten Schlüsselprojekten; es sollen deren Bandbreite und Vielfalt aufgezeigt werden. Dies sei zwar einerseits mit einem hohen organisatorischen Aufwand verbunden, da stadintern über verschiedene Referate,

Bereiche und Ämter hinweg der Umsetzungsstand der Schlüsselprojekte abgefragt und aufbereitet werden müsse. Andererseits führe dies jedoch zu einer internen Reflexion zum Fortschritt der Projekte.

Bei der Projektvorstellung bestehe häufig der Wunsch, prominente Projekte bzw. solche, die eine hohe Betroffenheit erzeugen, auf die Agenda zu nehmen (z. B. Innenstadt, da viele Akteur\*innen in der Innenstadt aktiv sind). Auch finde der Austausch überwiegend zu Projekten statt, die durch die Stadt bzw. die bauenden Referate umgesetzt würden. Es wurde angeregt, künftig auch stärkeren Input über private Projekte, wie z. B. die Klavieraktion in der Innenstadt oder die Imageabfrage der IHK aufzunehmen. Daher wurde empfohlen, in der Tagesordnung jeweils ein bis zwei private „nicht städtische“ Projekte einzuplanen.

Im Hinblick auf die Einbeziehung der Öffentlichkeit wurden die Stadtrundgänge im Jahr 2021 als besonders gelungenes (und günstiges) Format herausgehoben. Hier sei vor Ort über die Projekte informiert worden und es konnte in direkten Kontakt mit den Bürger\*innen getreten und diskutiert werden. Es wurde angeregt, solche Rundgänge auch zukünftig anzubieten, möglicherweise als Führungen durch Studierende bzw. noch festzulegende Personen.



Abbildung 62: Ergebnis Befragung nach der Wahrnehmung des Masterplans in der Bürgerschaft (Quelle und Grafik: AS+P)

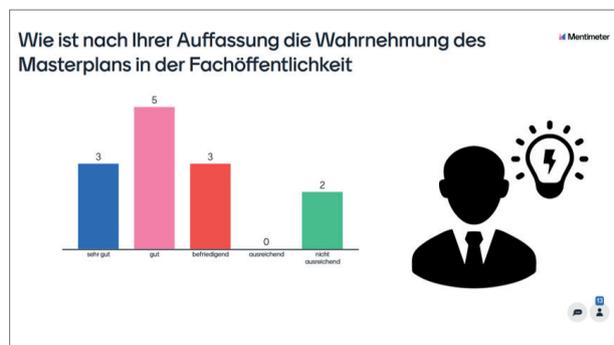


Abbildung 63: Ergebnis zur Befragung nach der Wahrnehmung des Masterplans in der Fachöffentlichkeit (Quelle und Grafik: AS+P)

Es wurde zudem angeregt, im Rahmen des Bürgerdialogs bzw. des jährlichen Tags des Masterplans, künftig nicht nur die städtischen Projekte vorzustellen, sondern auch private Projekte mit aufzunehmen.

In der Diskussion wurde vermutet, dass die Wahrnehmung des Masterplans Offenbach 2030 in der Bevölkerung zurückgegangen ist. Als mögliche Erklärungen wurden die Pandemie angeführt sowie die Tatsache, dass viele Neubürger\*innen zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans nicht dabei waren. Von daher wurde seitens des Masterplanbeirates empfohlen, den Check-Up zu nutzen und mit den Ergebnissen an die Öffentlichkeit zu gehen, um den Masterplan Offenbach 2030 wieder in einen stärkeren Fokus zu rücken.

Abschließend wurde betont, dass der Masterplan Offenbach 2030 in der Fachöffentlichkeit als Richtschnur allgemein anerkannt ist und als Argumentationshilfe und zur Beurteilung von Projekten und Vorhaben dient. Zudem wurden die gute Zusammenarbeit und das gemeinsame Verständnis der Vertreter von „Stadt“ und „Wirtschaft“ herausgestellt, die sich bei vielen Folgeprojekten bewährt haben.

## 6.2 Lenkungsgruppe

Eine Lenkungsgruppe unterstützt die Umsetzungs- und Steuerungsstrukturen auf Arbeitsebene; in ihr erfolgen das Monitoring der Umsetzung des Masterplans und die ressortübergreifende Abstimmung. Sie besteht aus Vertretern der IHK, der Wissenschaft und städtischen Vertretern des Amtes für Wirtschaftsförderung sowie des Amtes für Planen und Bauen. Mit der Federführung für die verwaltungsinterne Steuerung wurde das Amt für Planen und Bauen betraut.

Die Lenkungsgruppe tagt turnusgemäß zweimal im Jahr sowie ergänzend bei aktuellem Bedarf.

### Ergebnisse der Befragung der Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe wurde in der Sitzung am 23. Januar 2023 befragt. Ergänzend zu den Ergebnissen der Befragung des Masterplanbeirates wurde zunächst betont, dass der Masterplan Offenbach 2030 parteiübergreifend in der Politik angenommen wurde und als Regiebuch für die Entwicklung Offenbachs allgemein anerkannt ist. So habe er einen Regierungswechsel und einen Wechsel im Amt des Oberbürgermeisters überstanden.

Auch werde sich in der 2020 eingeführten Wirtschaftsentwicklungsrunde regelmäßig zum Stand der

Schlüsselprojekte besprochen. An dieser Runde nehmen der Oberbürgermeister, der Baudezernent und Kämmerer sowie alle Bauämter (inklusive Umweltamt) und mit Bau befassten städtischen Gesellschaften teil. Dabei werden Bauprojekte auch weit vor der Phase der Baugenehmigung gemeinsam vorbesprochen und die Prioritäten aus Sicht der wirtschaftlichen Entwicklung festgelegt.

Im Hinblick auf die anstehenden Themen des Masterplans im Bereich Mobilität und Klima, wird empfohlen, künftig das Amt für Mobilität und das Umweltamt einzubinden.

Die anschließende Diskussion fokussierte sich auf Maßnahmen zur Verbesserung der Wahrnehmung des Masterplans in der Öffentlichkeit.

So solle weiterhin kontinuierlich über die Projekte informiert und über weitere Möglichkeiten der Information nachgedacht werden. Hierzu wurde angeregt, dass bei allen Pressemitteilungen und Aktionen zu Schlüsselprojekten jeweils ein Abbinder mit dem Hinweis erfolgen soll, dass dies ein Projekt des Masterplans Offenbach 2030 ist. Auch solle in den Begründungen zu städtischen Beschlüssen auf den Masterplan verwiesen werden. Außerdem solle der Masterplan Offenbach 2030 bei der im Februar 2023 eingeführten Stadtmarke integriert werden.

## 6.3 Einbindung der Öffentlichkeit

### Tag des Masterplans / Bürgerdialog

Zur kontinuierlichen Information und Einbindung der Bürgerschaft in den Umsetzungsprozess des Masterplans wird jährlich eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Damit soll der Dialog zwischen Politik, Verwaltung und Offenbacher Unternehmen sowie Bürgerschaft gefördert werden.

Der sogenannte Tag des Masterplans findet meist in zeitlicher Nähe zur Sitzung des Masterplanbeirates im Spätherbst statt. Seit 2016 haben sechs Veranstaltungen stattgefunden<sup>1</sup>, 2020 fiel sie pandemiebedingt aus, der Flyer zur Zwischenbilanz der Schlüsselprojekte des Masterplans wurde jedoch als Postwurf in Offenbach verteilt. In den ersten vier Veranstaltungen wurden die Bürger\*innen jeweils über den Stand der Umsetzung der Schlüsselprojekte informiert und sie konnten in Diskussionsforen weitere Anregungen

abgeben. 2021 konnten Interessierte in sieben Rundgängen mehr über den aktuellen Stand einiger Masterplan-Projekte erfahren. 2022 wurde auf dem Offenbacher Wochenmarkt ein Informationsstand aufgebaut.

### Webseite zum Masterplan Offenbach 2030

Ergänzend dazu wird die Öffentlichkeit kontinuierlich auf der Homepage der Stadt Offenbach über den Masterplan Offenbach 2030 informiert. Hier werden aktuelle Meldungen dargestellt und Informationen sowie Dokumente zum Stand der Schlüsselprojekte, des Beteiligungsprozesses und gefasster Beschlüsse veröffentlicht.

Die Webseite zum Masterplan Offenbach 2030 konnte im Jahr 2017<sup>2</sup> 8.451 Ansichten bzw. 6.474 eindeutige Ansichten verzeichnen<sup>3</sup>.

1 1. Veranstaltung am 25.11.2016, 2. Veranstaltung am 22.11.2017, 3. Veranstaltung am 07.11.2018, 4. Veranstaltung am 30.10.2019, 5. Veranstaltung vom 17. bis 21. 11.2021, 6. Veranstaltung am 03.12.2022

2 Daten sind erst aufgrund einer internen Umstellung erst ab 2017 möglich

3 Seitenansichten: Anzahl, wie häufig eine Seite besucht wurde

## Masterplan Offenbach

*Wie soll das Offenbach von Morgen aussehen? Wie werden wir wohnen und arbeiten? Wie können wir neue Gewerbebetriebe ansiedeln und neue Einwohner gewinnen? Mit diesen zentralen Fragen befasst sich der Masterplan Offenbach am Main. Er wurde 2015 in einem neunmonatigen Dialogprozess mit Bürgern sowie lokalen Akteuren erarbeitet und am 25. Februar 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Er dient als Richtschnur für die Entwicklung der Stadt bis 2030.*



11.12.2022 / Bauen und Wohnen ©

**Bebauungsplan sichert Gewerbegebiet Sprendlinger Landstraße**



01.12.2022 / Masterplan Offenbach ©

**Umfrage und Infos zum Masterplan Offenbach**



19.05.2022 / Masterplan Offenbach ©

**Verbindungsstraße soll Verkehrsführung verbessern**



02.12.2021 / Masterplan Offenbach ©

**Stadtrundgänge zu Masterplan-Schlüsselprojekten**

Abbildung 64: Webseite des Masterplan Offenbach 2030, Auszug

Im Jahr 2020, dem ersten Jahr der Pandemie, sanken die Besuche um mehr als die Hälfte auf 2.981 Ansichten bzw. 2.324 eindeutige Ansichten. In dem betreffenden Jahr wurden keine neuen Meldungen auf der Webseite eingestellt, pandemiebedingt wurde auch kein Tag des Masterplans / Bürgerdialog veranstaltet.

Im Jahr 2022 hingegen konnten bis zum 11. Dezember wieder 5.782 Ansichten bzw. 5.173 eindeutige Ansichten gezählt werden. Damit hat sich die Anzahl der Ansichten gegenüber 2020 nahezu verdoppelt, sie liegen aber hinter den Zahlen von 2017. Die Anzahl der Meldungen zum Masterplan auf der Webseite hatte in den Jahren 2021 und 2022 wieder zugenommen, da Ergebnisse und Zwischenstände zu den Projekten vorlagen und der Öffentlichkeit präsentiert werden konnten; des Weiteren wurden wieder öffentliche Veranstaltungen im Rahmen des Tages des Masterplans / Bürgerdialogs angeboten.

## Ergebnisse der Gespräche am Tag des Masterplans

Am Tag des Masterplans am 3. Dezember 2022 konnten sich die Bürger\*innen an einem Infostand auf dem Offenbacher Wochenmarkt über den Masterplan Offenbach 2030 und die laufenden Projekte informieren. Bei kaltem Dezemberwetter nahmen ca. 96 Personen diese Gelegenheit wahr und sprachen mit Vertreter\*innen der Stadtverwaltung, des Vereins „Offenbach offensiv“ sowie des Planungsbüros AS+P.

Insgesamt wurden überwiegend konstruktive und positive Gespräche mit den Marktbesucher\*innen geführt. Das Meinungsbild der Gespräche wird im Folgenden zusammenfasst.

Viele Gesprächspartner\*innen kannten den Masterplan Offenbach 2030 nicht, zeigten sich aber interes-

siert und bewerteten es positiv, dass die Stadt „in der Halbzeit“ ihre Position auf dem Weg reflektiert und bereit ist, ggf. Anpassungen vorzunehmen. Gerade diese wollten sich auf der Webseite informieren und einige auch bei den Beteiligungen der Teilprojekte mitwirken.

Ein geringer Anteil der Gesprächspartner\*innen gaben an, den Masterplan Offenbach 2030 zu „kennen“ und nicht nur „davon gehört“ zu haben. Davon haben sich mehrere als Mitarbeiter\*innen der Stadt herausgestellt<sup>1</sup>.

Positiv bewertet wurde, dass mit dem Masterplan Offenbach 2030 ein strategischer Rahmen für die Entwicklung der Stadt Offenbach vorliegt. Die Dynamik der letzten Jahre wurde wahrgenommen und überwiegend als positiv erachtet; die wirtschaftliche Entwicklung hinke demgegenüber hinterher. Jedoch wurden auch erste und bedeutende Ansiedlungserfolge festgestellt. Zudem wurden positive Veränderungen im Stadtbild angeführt. Generell wurde das Engagement der Stadt positiv gesehen, dass sie die Planungen auf dem Markt vorstellt und den Bürger\*innen die Möglichkeit gibt, sich darüber zu informieren und eine Meinung dazu zu äußern.

Im Hinblick auf eine positive Entwicklung der Stadt wurden in den Gesprächen die folgenden Aspekte benannt:

- Dynamiken rund um den Radentscheid bzw. seine Integration in die städtische Verkehrsplanung
- Klimaschutzkonzept, Schwammstadt und Schaffung neuer öffentlicher Grün- und Freiflächen
- Beteiligungskultur bei vielen Projekten
- Internetabdeckung

*de. Eindeutige Seitenansichten: Anzahl der Besuche, welche die Seite aufgerufen haben. Die Seite wird nur einmal gezählt, auch wenn sie von einem Besuch mehrmals aufgerufen wurde.*

<sup>1</sup> zur Info: der Masterplan / die Stadtentwicklung ist seit seiner Beschlussfassung jedes Jahr mit einer Fortbildungsveranstaltung im internen Fortbildungsprogramm präsent

- Einstieg der Stadt in Bewirtschaftung der Parkhäuser durch die Stadt; Zugang zu anderen Mobilitätsformen.
- Mögliche Wiedereinführung der Straßenbahnen
- Es wurde begrüßt, dass EVO sich offen zeigt für Abwärmeeinspeisung in ihr (Fern-)Wärmenetz; jedoch sei noch viel zu tun, auch bezüglich regenerativer Stromgewinnung.
- Allgemein wurde die Lebensart, Offen- und Herzlichkeit sowie Internationalität Offenbachs gewertschätzt und der Wochenmarkt gelobt, er ziehe Menschen aus der gesamten Region an.
- Ein möglicher finanzieller Vorteil Offenbachs als Wohnstandort gegenüber Frankfurt wurde nicht

mehr benannt und teilweise sogar ausdrücklich als nicht mehr gegeben festgestellt.

- Bei den Gesprächspartner\*innen nahmen viele Nicht-Offenbacher und kürzlich Zugezogene die Veränderungen in Offenbach positiv wahr und zeigten Interesse am Masterplan.

Neben den positiven Rückmeldungen wurden bestimmte Entwicklungen auch kritisch gesehen:

- Die Hochschule für Gestaltung als wichtige Akteur\*in sei weiterhin kaum sichtbar: „UND“ und „Diamant“ würden wahrgenommen, aber deren Strahlkraft sei noch zu schwach.
- Der Niedergang des Einzelhandels in der Innen-



Abbildung 65: Infostand am Tag des Masterplans (Foto: AS+P)



Abbildung 66: Infostand am Tag des Masterplans (Foto: AS+P)

stadt wurde wahrgenommen und bedauert; insbesondere wurden die Leerstände im KOMM mit Sorge betrachtet.

- Bezüglich der Mobilitätswende wurden nicht ausreichende Ladeinfrastruktur angeführt sowie fehlende Parkplätze.
- Unpünktlichkeit und Unzuverlässigkeit der S-Bahn
- Erscheinungsbild Hauptbahnhof

Insgesamt erschien die Resonanz auf die Information zu den durch den Masterplan Offenbach 2030 angestoßenen Projekten und Entwicklungen durchaus positiv. Einige Personen kamen mit individuellen, sehr konkreten Planungsüberlegungen und wollten im Nachgang die Gespräche im Stadthaus fortsetzen. Weitere Personen hatten Interesse am Innenstadt-konzept.

### Online-Umfrage der Öffentlichkeit

Parallel dazu wurde durch die Stadt Offenbach vom 18. November 2022 bis zum 15. Dezember 2022 eine (nicht repräsentative) Online-Umfrage durchgeführt. Daran haben 128 Personen teilgenommen, 113 Fragebögen wurden komplett ausgefüllt.

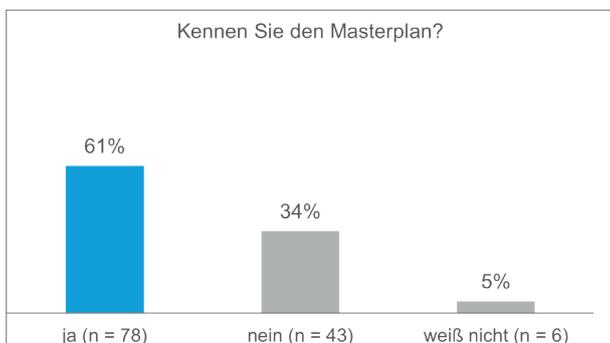


Abbildung 67: Auswertung Online-Umfrage (Quelle: Stadt Offenbach)

Die Teilnehmer\*innen der Umfrage kamen zum Großteil aus Offenbach. 35 Prozent (38 Personen) wohnen in der Innenstadt und 55 Prozent (59 Personen) in einem anderen Stadtteil. 10 Prozent (11 Personen) wohnen außerhalb.

Die Teilnehmer\*innen waren zum Großteil 26 bis 45 Jahre alt (59 %, 53 Personen) bzw. 46 bis 65 Jahre (43 %, 46 Nennungen), zwei Personen waren jünger als 26 Jahre und sieben älter als 65 Jahre.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Mehrheit der Teilnehmer\*innen (61 %) kennen den Masterplan Offenbach 2030, 14 Prozent der Teilnehmer\*innen waren am Masterplanprozess im Jahr 2015 beteiligt. Die Veranstaltungen Tag des Masterplans bzw. Bürgerdialog war der Mehrheit (79 %) unbekannt.
- Nahezu die Hälfte der Teilnehmer\*innen (46 %, 58 Personen) hat den Eindruck, dass sich Offenbach in den letzten fünf Jahren positiv verändert hat, 38 % (48 Personen) sind nicht dieser Auffassung, 15 % (19 Personen) wissen es nicht.
- Die Mehrheit der Teilnehmer\*innen (80 %, 98 Personen) würden gerne stärker zur

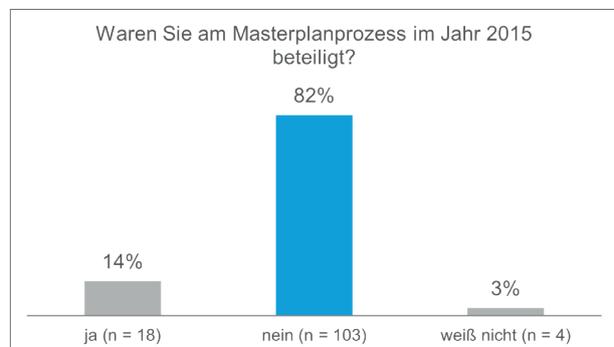


Abbildung 68: Auswertung Online-Umfrage (Quelle: Stadt Offenbach)

Stadtentwicklung bzw. zum Masterplan Offenbach 2030 informiert werden, mehrheitlich über Internet und soziale Medien.

- Mit 60 Personen (56 %) würde sich die Mehrheit der Teilnehmer\*innen gerne an der Weiterentwicklung beteiligen, 43 Personen (35 %) würden sich vielleicht beteiligen und 10 Prozent (12 Personen) haben daran kein Interesse. Positiv hervorzuheben ist, dass mit 52 Personen nahezu die Hälfte der Befragten künftig eine Einladung zum Tag des Masterplan erhalten möchte und hierzu ihre E-Mailanschrift angegeben hat.
- Als gewünschte Beteiligungsformate werden Online-Umfragen (81 %, 83 Nennungen) am meisten genannt<sup>1</sup>, gefolgt von öffentlichen Veranstaltungen (50 %, 51 Nennungen) und Arbeitsgruppen oder Bürgerwerkstätten zu bestimmten Themen (35 %, 36 Nennungen).

Des Weiteren konnten Anregungen zum Masterplan abgegeben werden. Diese lassen sich thematisch wie folgt zusammenfassen:

- Zum Thema Verkehr / Mobilität wurden die meisten Anregungen (13 Anregungen) abgegeben. Diese beziehen sich vorrangig auf die Förderung des Öffentlichen Verkehrs (auch Reaktivierung von Straßenbahnen) und des Radverkehrs.
- Ein weiterer Schwerpunkt stellt das Thema Klimawandel (sieben Anregungen) dar. Diese reichen von generellen Forderungen zur Berücksichtigung der Klimaschutzziele bis hin zur Nennung von konkreten Maßnahmen wie zur Begrünung von Dächern.
- Auch werden die stärkere Einbeziehung und eine umfassende Information der Bürger\*innen gewünscht.
- Das Thema Sauberkeit (Müll und Sperrmüll auf Straßen, Graffiti an Häuserfronten) scheint viele Befragte zu beschäftigen, hierzu gibt es vier Nennungen.
- Es folgen grundsätzliche und teilweise kritische Aussagen zur Entwicklung Offenbachs und zum Masterplan Offenbach 2030 (z. B. keine weiteren Gebiete bebauen).

1 Mehrfachnennungen möglich

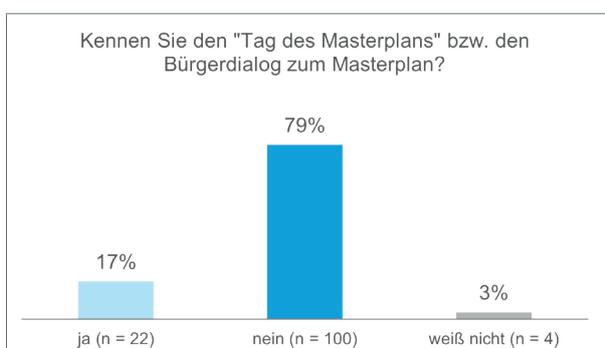


Abbildung 69: Auswertung Online-Umfrage (Quelle: Stadt Offenbach)

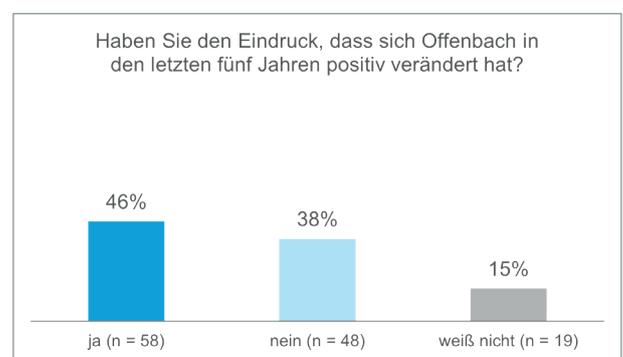


Abbildung 70: Auswertung Online-Umfrage (Quelle: Stadt Offenbach)

## 6.4 Fachliche Einordnung

Der Umsetzungsprozess und die Steuerungsstrukturen wurden bereits im Masterplan Offenbach 2030 mitgedacht und seitens der Stadt in den letzten sechs Jahren konsequent umgesetzt und praktiziert. Der Masterplanbeirat zeigte sich mit der Einbindung in die Umsetzung des Masterplans zufrieden. Die Mitglieder fühlen sich ausreichend informiert und gut eingebunden. Die zeitlich getakteten und straff organisierten Sitzungen geben den Mitgliedern einen guten Überblick über den Sachstand der Schlüsselprojekte, sodass sie diese Informationen als Multiplikatoren in die Offenbacher Akteurslandschaft weitertragen können.

Um die Sitzungen effektiver zum Meinungsaustausch nutzen zu können, wird empfohlen, die jeweiligen Inhalte der Sitzung vorab mit den Mitgliedern zu kommunizieren (z. B. durch Verteilung eines Handouts) und feste Diskussionszeiten einzuplanen, sodass mehr Raum für Diskussion und inhaltliche Vertiefung besteht. Auch erscheint eine Verlängerung der Sitzung um eine Stunde sinnvoll. Des Weiteren wurde angeregt, zusätzlich auch private Projekte im Rahmen der Sitzungen vorzustellen.

Für die Fachöffentlichkeit stellt der Masterplan eine anerkannte Richtschnur dar.

Die Partnerschaft und das gemeinsame Verständnis von „Stadt“ und „Wirtschaft“ werden positiv betrachtet und haben sich bereits in vielen Folgeprojekten bewährt.

Bezüglich der Einbindung der Bürgerschaft haben sich eine kontinuierliche Information über die Webseite sowie über Aktionen vor Ort bewährt. Die Anzahl der Besuche der Webseite scheint in Zusammenhang mit dem Angebot an Bürgerveranstaltungen und Meldungen zum Sachstand der Schlüsselprojekte in der Presse zu stehen. Die Stadtrundgänge und die Präsenz auf dem Wochenmarkt am Tag des Masterplans wurden von Besucher\*innen und den Beteiligten aus der Stadt und vom Verein „Offenbach offensiv“ positiv bewertet. Hierzu wurde angeregt, solche Aktionen auch künftig anzubieten und diese in den wärmeren Monaten stattfinden zu lassen.

Die Befragung der Öffentlichkeit am Tag des Masterplans und über das Internetportal zeigt, dass das In-

teresse in der Bürgerschaft an dem Masterplan und somit an der künftigen Entwicklung Offenbachs groß ist. Jedoch kennen viele Offenbacher Bürger\*innen den Masterplan bzw. den Tag des Masterplans nicht. Hier scheinen die Dynamik und der Enthusiasmus, die über die zahlreichen Beteiligungsformate im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Offenbach erzeugt wurden, nachzulassen. Dazu sollte im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit weiterhin kontinuierlich über Projekte und Veranstaltungen im Rahmen des Masterplans berichtet werden. Dabei haben sich prominente, analoge Veranstaltung bewährt, aber auch Führungen für spezielle Zielgruppen (Interessierte, Agenda, Vereine) sowie breite Informationskampagnen. Hier könnte der Check-Up genutzt werden, um das bisher Geleistete aufzuzeigen und die Ergebnisse der Evaluierung der Öffentlichkeit vorzustellen und dies zu veröffentlichen.



Abbildung 71: Give-away Master Bag (Foto: AS+P)

# 7 / ENTWICKLUNGEN, TRENDS UND PERSPEKTIVEN

Der Masterplan Offenbach 2030 wurde 2015 erstellt und fokussierte sich auf die Themen Wirtschaft und Wohnen. Seither zeichnen sich neue Trends und Entwicklungen ab, die einen Handlungsbedarf der kommunalen Planung erfordern.

Der Schutz des Klimas und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels (z. B. Hitze, Trockenheit, Hochwasser, Starkregen) stellen dabei die dringlichsten Herausforderungen der Raum- und Stadtplanung dar. Notwendige Konzepte und daraus abgeleitete Maßnahmen im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung betreffen alle Aspekte der kommunalen Entwicklung.

In diesem Zusammenhang gewinnen auch die Umstellung auf eine klimagerechte Energieversorgung sowie die Notwendigkeit des Mobilitätswandels an Bedeutung.

Betrachtet man die Arbeitswelt, so ist diese geprägt von Veränderungen im Arbeitsverhalten. Neben dem Bedürfnis nach flexiblen Arbeitszeitkonzepten (Work-Life-Balance) und der zunehmenden Digitalisierung etablieren sich neue flexible Arbeitsplatzkonzepte wie Homeoffice, New Work und Desk Sharing. Noch ist unklar ist, ob dies langfristig zu einer Verringerung der Nachfrage nach Büroflächen führt.

Einen weiteren Aspekt stellen die gestiegenen Energiepreise dar, die zu einer hohen Inflation und einem Anstieg der Zinsen geführt haben. Manche Unternehmen schieben Expansions- und Investitionsentscheidungen auf, andere verkleinern ihre Fläche oder verhandeln um günstigere Mieten. Eine weiterhin hohe Nachfrage wird derzeit bei hochwertigen Büroimmobilien in sehr guter Lage gesehen. Großflächige Büro-

neuentwicklungen, insbesondere abseits der sehr guten Lagen erscheinen derzeit nicht sinnvoll.

Im Bereich des produzierenden Gewerbes ist in Offenbach eine kontinuierliche Flächennachfrage festzustellen. Dies ist u. a. auf Firmenverlagerungen, die Automatisierung von Produktionsprozessen und die Offenhaltung von betrieblichen Erweiterungsoptionen zurückzuführen.

Eine Herausforderung ist auch in Offenbach der Fachkräftemangel. Für Unternehmen wird es zunehmend schwieriger, qualifizierte Mitarbeitende zu finden und zu halten. Schon jetzt stehen die Bedürfnisse der Mitarbeiter\*innen zunehmend im Vordergrund (flexible Arbeitszeitmodelle, bezahlbarer Wohnraum, „weiche Standortfaktoren“).

Die Probleme der Innenstadt Offenbachs haben sich mit den Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine Krieges sowie mit der anstehenden Schließung des Kaufhauses weiter verschärft. Sie verliert zusehends an Bedeutung als Handelsstandort. Hier ist ein zunehmender Leerstand festzustellen sowie ein hoher Besatz an Billigläden (Down-Trading).

Letztendlich ist ein Wandel der Nutzung von Informationsmedien, auch hinsichtlich des Masterplans festzustellen. Gedruckte Tageszeitungen verlieren an Bedeutung. Informationen werden zunehmend über digitale Medien aufgenommen.

## Masterplan und sektorale Konzepte

Seit der Erstellung des Masterplans wurden in einigen der identifizierten Handlungsbereiche fachliche Konzepte erstellt bzw. befinden sich in Erstellung. Zu nen-

nen seien hier z. B. der Verkehrsentwicklungsplan, das Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept, das Freiraumentwicklungskonzept und das Wirtschaftsentwicklungsprogramm. Dies sind wichtige Konkretisierungen von spezifischen Belangen, die in ein gesamtheitliches Konzept einzubetten sind. Hier dient der Masterplan als funktionierendes, bündelndes und konsensuales Instrument, in dessen Rahmen die spezifischen Fachaspekte „andocken“.



Abbildung 72: KWU-Areal (Foto AS+P)

## Neue Planungsaufgaben

Aus den zuvor beschriebenen Entwicklungen lassen sich Handlungsbedarfe ableiten. Künftige Planungen müssen sich mit den nachfolgend genannten Aspekten stärker auseinandersetzen:

- Klimaschutz und Klimawandel
- Nachhaltigkeit, auch bei Gebäuden und Mobilität
- Flächenbedarfe für neue bzw. veränderte Infrastrukturen
- Qualifizierung und Sicherung bestehender Gewerbestandorte (Gewerbeflächenmanagement, klare und verlässliche Abgrenzung Gewerbe und Wohnen, Konzept Rechenzentren)
- Qualifizierung und Sicherung bestehender Wohnstandorte
- Umsetzung Zukunftskonzept Innenstadt (Innenstadt als multifunktionaler Begegnungsort, Eigentümer als Schlüsselfiguren)
- Prüfung neuer Umsetzungsinstrumente und neuer digitaler Beteiligungsformate

Der vorliegende Check-Up kam zu dem Ergebnis, dass die Flächenpotenziale für Wirtschaft und Wohnen bereits weitgehend bebaut oder beplant sind. Vor diesem Hintergrund sollte zudem die Fragestellung behandelt werden, wie Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können und ob die Stadt Offenbach langfristig weitere Flächen für den Wohnungsbau und die Wirtschaft benötigt und bereitstellen muss.

# 8 / FAZIT

## 8.1 Wirkungen des Masterplans

Der vorliegende Check-Up zeigt, dass es in Offenbach seit dem Beschluss des Masterplans im Jahr 2016 durch die konsequente Anwendung und Umsetzung der im Masterplan definierten Ziele und Schlüsselprojekte gelungen ist, sich als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort zu profilieren. Dabei sind positive Wirkungen auf die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung zu beobachten.

### Junge Stadt

Offenbach ist weiterhin eine „junge Stadt“, das Durchschnittsalter hat sich 2022 gegenüber 2015 (41,0 Jahre) sogar noch leicht verjüngt (40,7) und ist über zwei Jahre jünger als das Durchschnittsalter in Hessen.

Dieser Status kann u. a. mit der hohen Attraktivität Offenbachs für junge Menschen und mit hoher Bautätigkeit erklärt werden.

### Natürliches Wachstum

Die Stadt weist weiterhin ein positives natürliches Bevölkerungswachstum auf. Die Geburtenrate liegt deutlich über der Sterberate, so dass die Bevölkerung auch aus sich heraus wächst.

### Bevölkerungszunahme

Die Bevölkerungszahl ist im Zeitraum von 2015 bis 2022 um ca. 10.440 Einwohner\*innen gestiegen und beträgt gemäß des Hessischen Statistischen Landesamtes 134.170<sup>1</sup>. Die Zunahme der Bevölkerung hat über nahezu alle Altersklassen hinweg stattgefunden,

<sup>1</sup> Diese Zahl weicht aufgrund unterschiedlicher Erfassungsmethodiken von den statistischen Daten der Stadt Offenbach ab (siehe hierzu auch Kapitel 1.3).

am stärksten jedoch in der Gruppe der 30 bis 39-Jährigen. Das sind jene Bevölkerungsgruppen, die beruflich aktiv sind und Familien gründen. Diese stellen ein wichtiges Potenzial für den künftigen Arbeitsmarkt und die soziale Interaktion in der Stadtgesellschaft dar. Zudem haben sich die Wanderungsverluste Deutscher deutlich reduziert.

### Bautätigkeit

Die Zunahme der Einwohner\*innen ist auf die rege Bautätigkeit zurückzuführen, zumal die Haushaltsgröße mit 2,08 Personen je Haushalt stabil geblieben ist.

Im Zeitraum 2015 bis 2022 wurden 5.345 neue Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht einer Bautätigkeit von rund 668 Wohnungen pro Jahr, die damit deutlich höher als im Zeitraum vor dem Masterplan liegt. Auch im Vergleich mit anderen Städten oder der Region (Bautätigkeit je Einwohner\*in) liegt Offenbach im Spitzenfeld.

### Gründerstadt

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung verfügt Offenbach weiterhin über eine aktive Gründerszene und ist nach wie vor in der Spitzengruppe der 401 kreisfreien deutschen Städte, Landkreise und Kreise Deutschlands.

### Starker Anstieg der Beschäftigten, erhöhte Qualifikation

Die Anzahl der berufstätigen Einwohner\*innen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort) hat mit plus ca. 11.400 Personen (von 2015 bis 2022) markant zugenommen.

Somit ist die Zahl der Beschäftigten, die in Offenbach wohnen, um 24 % gestiegen.

Auch hat sich der Ausbildungsstand der Beschäftigten am Wohnort erhöht, wie sich am Indikator des Anteils der Hochqualifizierten ableiten lässt, der seit 2015 um 40 Prozent gestiegen ist.

### Anzahl der Arbeitsplätze geringfügig gestiegen

Während die Zahl der berufstätigen Einwohner\*innen um 24 Prozent gestiegen ist, verzeichnet die Anzahl der Arbeitsplätze in Offenbach nur einen geringfügigen Anstieg um ca. 2.100 Personen (+5 %) von 2015 bis 2022.

Aufgrund der gleichgebliebenen Anzahl von Einpendlern führte dies zu einer entsprechenden Zunahme der Auspendler.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Offenbach läuft verzögert zur Bevölkerungsentwicklung. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die im Masterplan definierten Potenziale zur gewerblichen Entwicklung erst zu einem geringen Anteil realisiert sind. In den kommenden Jahren wird die Bebauung der großen Gewerbeflächenpotenziale (Innovationscampus, Kaiserlei, Quartier 4.0 am Güterbahnhof Ost) erfolgen und absehbar zu einer deutlichen Steigerung der Zahl der Arbeitsplätze in Offenbach führen.

### Positive Wirkung auf die Finanzsituation

Parallel zum Anstieg bei Einwohner\*innen und Beschäftigten zeigen sich in der Tendenz positive Wirkungen auf die kommunalen Finanzen der Stadt. So

hat sich die kommunale Einnahmensituation seit dem Masterplan und auch gegenüber 2010 kontinuierlich, mit jährlichen Schwankungen, verbessert.

Die Einnahmen aus der Gewerbesteuer sind derzeit unterdurchschnittlich; mit der absehbaren Realisierung von Ansiedlungen auf den Masterplanentwicklungsflächen ist hier eine Verbesserung zu erwarten.



Abbildung 73: Imagekampagne mit Unternehmer\*innen - Andreas Widl // Samson AG (Quelle: Webseite der Stadt Offenbach, Copyright: Pepe Lang und Lars-Peter Lange)

## Erfolgreiche Umsetzung der Schlüsselprojekte

Der Masterplan Offenbach 2030 hat zehn Schlüsselprojekte definiert und diesen wiederum eine Vielzahl von einzelnen Projekten und Maßnahmen zugeordnet. Die Umsetzung der Projekte wurde konsequent vorangetrieben und durch weitere ergänzende Teilprojekte und flankierende Maßnahmen ergänzt. So konnte im

Rahmen des Check-Up festgestellt werden, dass der überwiegende Anteil (78 %) der Projekte und Maßnahmen in den letzten sechs Jahren realisiert bzw. bereits planerisch angepackt wurde und sich in der Umsetzung befindet. Seitens der Beteiligten wird auf die weitere Realisierung der noch ausstehenden Projekte hingewirkt.



Abbildung 74: Imagekampagne mit Unternehmer\*innen - Luise, Marlene und Filip // PIZZycle (Quelle: Webseite der Stadt Offenbach, Copyright: Pepe Lang und Lars-Peter Lange)

## **Verbesserung in der Wahrnehmung der Stadt**

Die positiven Veränderungen haben auch zu einem Wandel in der Wahrnehmung der Stadt bei den befragten lokalen Akteur\*innen sowie deren Geschäftspartner\*innen beigetragen. Die Entwicklung des Hafens, die Realisierung wertiger Wohnprojekte, die Ansiedlungserfolge auf dem Innovationscampus sowie die Projekte des Quartier 4.0 am Güterbahnhof Ost und des Hochschulcampus haben dazu beigetragen, dass Offenbach als jung, hipp, kreativ und dynamisch wahrgenommen wird.

Mit dem Claim der neu eingeführten Stadtmarke „Offenbach – Soul OF Hessen“ und der Beteiligung von lokalen Unternehmer\*innen an der Kampagne will sich Offenbach als Wirtschaftsstandort und als aufstrebende Stadt in Hessen weiter positionieren.

## **Steuerungsstrukturen haben sich bewährt**

Die schon im Masterplan Offenbach angedachten und etablierten Steuerungsstrukturen haben sich bewährt und ermöglichen eine konzentrierte und ergebnisorientierte Umsetzung der Schlüsselprojekte. Der Masterplan wird als Richtschnur städtischen Handelns von der Fachöffentlichkeit anerkannt und von lokalen Unternehmern als verlässliche Entwicklungsperspektive geschätzt. Ebenso hat sich die Partnerschaft und das gemeinsame Verständnis von „Stadt“ und „Wirtschaft“ bewährt.

Der Masterplanbeirat war mit der Einbindung in die Umsetzung des Masterplans zufrieden, regte feste Diskussionszeiten in den Sitzungen sowie die vorhergehende Verteilung von Handouts mit den Präsentati-

onen der Projekte an, um den Meinungsaustausch effektiver nutzen zu können. Auch sollen jeweils ein bis zwei nicht städtische Projekte vorgestellt werden, die sich den Zielen des Masterplans zuordnen lassen.

## **Gute Resonanz bei der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Einbindung und Information der Bürgerschaft in den Umsetzungsprozess erfolgt kontinuierlich über Meldungen auf der Webseite und den Tag des Masterplans. Hierbei haben bürgernahe Vor-Ort-Formate wie Stadtpaziergänge besonders gute Resonanz erhalten.

Auch ist das Interesse an der Website zum Masterplan (wieder) sehr hoch (mit ca. 5.200 eindeutigen Besuchen p. a. 2022), nachdem im Pandemiezeitraum eine geringere Aufmerksamkeit aufgrund weniger Neuigkeiten und Ereignisse zu konstatieren waren. Zur Steigerung der Öffentlichkeitswirksamkeit sollte weiterhin über die Projekte des Masterplans berichtet und ergänzende Möglichkeiten der digitalen Beteiligung eruiert werden. Auch wird empfohlen, die Ergebnisse des Check-Up der Öffentlichkeit vorzustellen.

## **Masterplan Offenbach auf gutem Weg**

Zusammengefasst lässt sich somit feststellen, dass die Umsetzung des Masterplan Offenbach 2030 auf einem guten Weg ist. So konnten markante Erfolge im Wohnungsbau verzeichnet werden; bei der gewerblichen Entwicklung sind große Vorhaben zur Neuan siedlung oder Konsolidierung am Standort in Bau oder konkret absehbar.

## 8.2 Wie kann es weitergehen

### Schlüsselprojekte

Die im Masterplan vorgesehenen Schlüsselprojekte sind bewährte und weiterhin richtungsweisende Maßnahmen. Deshalb wird empfohlen, die definierten Schlüsselprojekte weiter zu verfolgen und umzusetzen sowie mit vertiefenden Ansätzen zu forcieren, wie es z. B. mit dem Zukunftskonzept Innenstadt oder dem Verkehrsentwicklungsplan erfolgte.

Und weiterhin wird im Fokus stehen, die verbleibenden Flächenpotenziale für Wohnen und Wirtschaft zu realisieren.

### Schwerpunkt Innenentwicklung

Die Auswertung der Flächenbilanz mit den bereits belegten oder in Realisierung befindlichen Potenzialen zeigt, dass die großflächige Plangebiete für Wohnungsbau (z. B. Bieber-Nord und Bürgel-Ost) in Anspruch genommen sind. Für die weitere Entwicklung liegt der Schwerpunkt daher auf den kleinteiligeren, in der Regel schwieriger und längerwierig aktivierbaren Arealen. Somit ist eine darauf ausgerichtete Umsetzungsstrategie und Arbeitsstruktur zu implementieren. Zu diesem Zweck wurde beispielsweise in der Nachbarstadt im Stadtplanungsamt ein Nachverdichtungsmanagement aufgebaut. Dessen grundlegende Aufgabe ist es, die Potenziale von Nachverdichtungen in Siedlungsgebieten zu aktivieren und positiv zu begleiten. Neben der Nachverdichtung steht künftig zudem die Sicherung und Qualifizierung der bestehenden Wohnquartiere im Fokus.

Auch ist erkennbar, dass für den gewerblichen Sektor mit der Belegung des Innovationscampus und der MAN Roland-Fläche keine großen Areale mehr zur Verfügung stehen werden, so dass der Schwerpunkt auf Bestandsqualifizierung und Nachverdichtung mindergenutzter Bestandsflächen sowie auf der Sicherung und dem Management vorhandener Gewerbegebiete liegen wird.

### Weiter hohe Wohnbautätigkeit erforderlich

Der Masterplan ging von einem Wohnungsbedarf von +8.130 zwischen 2015 und 2030 aus (Institut der Deutschen Wirtschaft). 2022 waren mit 5.345 fertiggestellten Wohnungen bereits zwei Drittel der Wohnungen realisiert, die bis zum Jahr 2030 entstehen sollten.

Mit den noch vorhandenen mittel- und langfristigen Wohnbaulandpotenzialen aus dem Masterplan können weitere ca. 3.700 Wohnungen gebaut werden, so dass mit rund 9.050 Wohnungen die Zielzahl des Masterplans (8.130 Wohnungen) überschritten wird.

Mittlerweile liegt eine aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose des Institut für Wohnen und Umwelt (IWU 2020) vor, die basierend auf umfassenden und aktuellen Parametern einen zusätzlichen Neubaubedarf von ca. 7.600 Wohnungen für den Zeitraum von 2022 bis 2030 (für eine Bevölkerungszahl von ca. 139.000 Einwohner\*innen) ermittelt hat.

Gemäß dieser Prognose des IWU fehlen gegenüber den Potenzialen des Masterplans rund 3.900 Wohneinheiten.

Für die weitere Entwicklung ist jedoch die Haushaltsgröße eine entscheidende Stellschraube, die seit 2015 bei rund 2,08 Personen je Haushalt verblieb. Sollte dieser Wert - entgegen des allgemeinen Trends - weiterhin gleich bleiben, würde mit dem Potenzial des Masterplans (3.700 WE x 2,08 Personen je WE) ebenfalls ein Anstieg auf rund 142.000 Einwohner\*innen resultieren. Allerdings kann damit dem Nachholbedarf rechnerisch kaum Rechnung getragen werden.

Aus der aktuellen Prognose ist demnach abzuleiten, dass die künftige Wohnungsbautätigkeit über den Ansätzen des Masterplans liegen sollte.

## Neue Herausforderungen

In den letzten Jahren sind neue Herausforderungen für die Stadtentwicklung in den Vordergrund getreten. Neben dem Wandel in der Arbeitswelt und der Bedeutung der Innenstädte hat insbesondere die Berücksichtigung des Klimaschutzes und des Klimawandels eine entscheidende Bedeutung, die sich in allen Bereichen der Planung niederschlägt (Mobilitätswandel, Nachhaltigkeit, Klimafolgenanpassung). Daraus resultierende Anforderungen sollen weiterhin und ggf. noch intensiver in künftige Projekte integriert werden.

Prognosegrundlagen des Masterplans		2015 – 2030
Entwicklung Einwohner Prognose (Bertelsmann-Stiftung 2015, Prognose 125.860 Einwohner*innen im Jahr 2030)		+ 4.780 Ew
Bedarf an neuen Wohnungen (Institut der deutschen Wirtschaft 2015)		+ 8.130 WE
Check-Up 2022		2015 - 2022
Zunahme Einwohner*innen		+ 10.436 Ew
Baufertigstellungen		+ 5.345 WE
Prognose und Bedarf 2022 – 2030		2022 - 2030
Zunahme Bevölkerung gem. Vorausschätzung IWU 2020 (Vorausschätzung 139.000 Einwohner*innen im Jahr 2030)		+ 4.830 Ew
Bedarf Wohnungen gem. Vorausschätzung IWU 2020 (Vorausschätzung 72.000 Wohnungen im Jahr 2030)		+7.640 WE
Bedarf Wohnungen gem. Prognose von 2015 des Deutschen Instituts für Wirtschaft für 2022 - 2030 (8.130 minus 5.345)		+2.785 WE
Potenzial Masterplan 2022 - 2030		2022 - 2030
Restpotenzial Wohnungen gemäß Check-Up		+ 3.700 WE
entspricht bei einer Belegung von 2,08 Personen / WE Wohnraum für .		+ 7.696 Ew

Abbildung 75: Prognosen zu Einwohnerentwicklung und Wohnungsbedarf und Check-Up

## Neue Entwicklungsflächen prüfen

Neben der Innenentwicklung und Bestandsqualifizierung kann langfristig in Abhängigkeit von aktualisierten Prognosen und der politischen Zielsetzung auch über neue Flächen für Wirtschaft und Wohnen nachgedacht werden. Jedoch befinden sich hierfür weder im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Planstand 31.12.2021) noch im Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (REK) zusätzliche Potenzialflächen für Gewerbe oder Wohnen. Entsprechend müssten Entwicklungskonzepte für Gewerbe und Wohnen, z. B. im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans erarbeitet werden.

## Fortschreibung Masterplan

Üblicherweise wird ein Masterplan nach etwa 10 Jahren fortgeschrieben, da sich in diesem Zeitraum die Rahmenbedingungen wie auch die politischen und gesellschaftlichen Zielvorstellungen geändert haben. Der verabschiedete Masterplan von 2015 hat einen Zielhorizont bis 2030. Da eine Steuerungswirkung einen gewissen Vorlauf benötigt (grob 5 Jahre), sollten nach 2025 notwendige Bearbeitungs- und Zielfindungsprozesse für die weitere Entwicklung erfolgen. Dabei wird die stadtgesellschaftliche Meinungsbildung für die Zeit nach 2030 relevant sein, u. a. mit der Fragestellung, ob Offenbach weiter wachsen soll und kann und was sind, auch im Hinblick auf neue Herausforderungen, vertretbare Maßnahmen der Innen- und Außenentwicklung.



Abbildung 76: Mainufer (Foto AS+P)



# ABBILDUNGEN

- Abbildung 1: Hafen Offenbach (Foto: AS+P) auf Umschlagseite  
ii
- Abbildung 2: Deckblatt der Broschüre und Planzeichnung von 2016  
1
- Abbildung 3: Projektablauf Masterplan Offenbach 2030 Check-Up (Grafik: AS+P)  
3
- Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Offenbach von 2011 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
5
- Abbildung 6: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2022 in Offenbach und anderen Kommunen (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
5
- Abbildung 5: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2022 in Offenbach und anderen Kommunen (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
5
- Abbildung 7: Geburten- und Sterberate in Offenbach von 2011 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
6
- Abbildung 8: Vergleich Altersstruktur in Offenbach von 2011 und 2022 (Quelle: Melderegister Stadt Offenbach am Main, Grafik: AS+P)  
6
- Abbildung 9: Saldo der Zu- und Fortzüge in Offenbach von 2011 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
7
- Abbildung 10: Zu- und Fortzüge von Deutschen und Nichtdeutschen in Offenbach im Jahr 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
7
- Abbildung 11: oben: durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo in Offenbach von 2010 bis 2015 nach Nationalität und Alter; unten: durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo in Offenbach von 2016 bis 2022 nach Nationalität und Alter (Quelle: Melderegister der Stadt Offenbach, Grafik: AS+P)  
8
- Abbildung 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Offenbach von 2010 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
9
- Abbildung 14: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort von 2010 bis 2022 im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
9
- Abbildung 13: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort von 2010 bis 2022 im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
9
- Abbildung 15: Beschäftigungsquoten 2013 und 2022 im Vergleich (Quelle: Bundesagentur für Arbeit - Statistik, Grafik: AS+P)  
10
- Abbildung 16: Anteil der Hochqualifizierten an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2010 bis 2021 (Quelle: Bertelsmann Stiftung, [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Grafik: AS+P)  
10
- Abbildung 17: Einpendler nach Offenbach (links) und Auspendler aus Offenbach (rechts), Stand Juni 2022 (Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>)  
11
- Abbildung 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsabschnitten 2015 und 2022 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Grafik: AS+P)  
12

- Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Sektoren 2010, 2015 und 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P))  
12
- Abbildung 20: Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise bei Büroflächen von 2014 zu 2020 (Quelle: Stadt Offenbach am Main, Wirtschaftsförderung: Flächenreport 2020, Grafik: AS+P)  
13
- Abbildung 21: Durchschnittliche Mietpreise bei Büro- und Gewerbeflächen 2014 und 2020 (Quelle: Stadt Offenbach am Main, Wirtschaftsförderung: Flächenreport 2020, Grafik: AS+P)  
13
- Abbildung 22: Deutschlandkarte des NUI Indikators (Quelle: Webseite des .Instituts für Mittstandsforchung (IfM): Markierung Stadt und Landkreis Offenbach AS+P)  
14
- Abbildung 23: Gewerbean- und abmeldungen im Landkreis Offenbach von 2008 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Download von der Webseite der IHK Offenbach)  
15
- Abbildung 24: Baufertigstellungen in Offenbach 2010 bis 2014 und 2015 bis 2022 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
16
- Abbildung 25: oben: Wohnbaufertigstellungen 2010 - 2022 im Vergleich (Quelle: Statistische Bibliothek) ; unten: Wohnbaufertigstellungen 2010-2022 je 1.000 Einwohner\*innen im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Berechnung AS+P, Grafiken: AS+P)  
17
- Abbildung 26: Wohnungen nach Anzahl der Räume 2010, 2015 und 2022 in Offenbach (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
18
- Abbildung 27: Wohnungen nach Anzahl der Räume 2022 in Offenbach und anderen Kommunen (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
19
- Abbildung 28: Durchschnittliche jährliche Gewerbesteuer (netto) im 1.000 € in den Zeiträumen 2010-2015 und 2016-2022 im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
20
- Abbildung 30: Entwicklung Gewerbesteuer (netto) in 1.000 € von 2010 bis 2022 im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
20
- Abbildung 29: Prozentuale Veränderung der durchschnittlichen jährlichen Gewerbesteuer (netto) in den Zeiträumen 2016-2022 im Vergleich zu 2010-2015 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
20
- Abbildung 31: Durchschnittliche jährliche Realsteueraufbringungskraft je Einwohner\*in in den Zeiträumen 2010-2015 und 2016-2022 in € im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
21
- Abbildung 33: Entwicklung Realsteueraufbringungskraft je Einwohner\*in in € von 2010 bis 2022 im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
21
- Abbildung 32: Prozentuale Veränderung der durchschnittl. jährl. Realsteueraufbringungskraft je Einwohner\*in in den Zeiträumen 2016-2022 im Vergleich zu 2010-2015 (Quelle: Hess. Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P)  
21

- Abbildung 34: Durchschnittliche jährliche Steuereinnahmekraft je Einwohner\*in in den Zeiträumen 2016-2022 zu 2010-2015 in € im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P) 22
- Abbildung 36: Entwicklung Steuereinnahmekraft je Einwohner\*in von 2010 bis 2022 in € im Vergleich (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P) 22
- Abbildung 35: Prozentuale Veränderung der durchschnittlichen jährlichen Steuereinnahmekraft je Einwohner\*in in den Zeiträumen 2016-2022 im Vergleich zu 2010-2015 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte, Grafik: AS+P) 22
- Abbildung 37: Kran im Hafen Offenbach (Foto: AS+P) 23
- Abbildung 38: Blick aus dem Rathaus nach Norden (Foto: AS+P) 25
- Abbildung 39: Flächenpotenziale Wirtschaft und Wohnen des Masterplans Offenbach - Übersicht Entwicklungsstand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P) 27
- Abbildung 40: Entwicklungsstand der Flächenpotenziale für Gewerbe, Stand 12/22 (Quelle und Grafik: AS+P) 28
- Abbildung 41: Flächenpotenziale Wirtschaft des Masterplans Offenbach - Übersicht Entwicklungsstand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P) 29
- Abbildung 42: Bürogebäude am Nordring (G17, Foto: AS+P) 30
- Abbildung 43: Gewerbegebiet am Lämmerspieler Weg, 1. Bauabschnitt (G13, ehem. MAN Roland) (Foto: AS+P) 31
- Abbildung 44: Entwicklungsstand der verbleibenden Flächenpotenziale für Gewerbe, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P) 32
- Abbildung 45: Verfügbarkeit der verbleibenden Flächenpotenziale Wirtschaft (Quelle und Grafik: AS+P) 33
- Abbildung 46: Entwicklungsstand der Flächenpotenziale für Wohnen, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P) 34
- Abbildung 47: Flächenpotenziale Wohnen des Masterplans Offenbach - Übersicht Entwicklungsstand 12/2022 35
- Abbildung 48: Entwicklungsstand der im Masterplan Offenbach 2030 bezeichneten „Laufenden Projekte 2015“, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P) 36
- Abbildung 49: Entwicklungsstand der verbleibenden Flächenpotenziale für Wohnen, Flächenanteile Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P) 38
- Abbildung 50: Entwicklungsstand der verbleibenden Flächenpotenziale für Wohnen - Wohneinheiten, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P) 38
- Abbildung 51: Verfügbarkeit der verbleibenden Flächenpotenziale Wohnen (Quelle und Grafik: AS+P) 39
- Abbildung 52: Gegenüberstellung Flächenpotenziale für Wohnen des Masterplan Offenbach 2030, Stand 2015 und Check-Up, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P) 40
- Abbildung 53: Kappushöfe (Foto: AS+P) 41
- Abbildung 54: Goethequartier (Foto: AS+P) 41

- Abbildung 55: Gegenüberstellung Flächenpotenziale für Wohnen des Masterplan Offenbach 2030 Stand 2015 und Check-Up, Stand 12/2022 (Quelle und Grafik: AS+P)  
42
- Abbildung 57: Bebauung am Goethering (Foto: AS+P)  
43
- Abbildung 56: Hafeninsel Süd (Foto: AS+P)  
43
- Abbildung 58: Stand der Schlüsselprojekte, Stand 11/22 (Quelle und Grafik: AS+P)  
45
- Abbildung 59: Hafen Offenbach (Foto: AS+P)  
55
- Abbildung 60: Ergebnis Befragung nach Information der Mitglieder des Masterplanbeirates (Quelle und Grafik: AS+P)  
57
- Abbildung 61: Ergebnis Befragung nach Sitzungsrhythmus des Masterplanbeirates (Quelle und Grafik: AS+P)  
57
- Abbildung 62: Ergebnis Befragung nach der Wahrnehmung des Masterplans in der Bürgerschaft (Quelle und Grafik: AS+P)  
58
- Abbildung 63: Ergebnis zur Befragung nach der Wahrnehmung des Masterplans in der Fachöffentlichkeit (Quelle und Grafik: AS+P)  
58
- Abbildung 64: Webseite des Masterplan Offenbach 2030, Auszug  
61
- Abbildung 65: Infostand am Tag des Masterplans (Foto: AS+P)  
63
- Abbildung 66: Infostand am Tag des Masterplans (Foto: AS+P)  
63
- Abbildung 67: Auswertung Online-Umfrage (Quelle: Stadt Offenbach)  
64
- Abbildung 68: Auswertung Online-Umfrage (Quelle: Stadt Offenbach)  
64
- Abbildung 69: Auswertung Online-Umfrage (Quelle: Stadt Offenbach)  
65
- Abbildung 70: Auswertung Online-Umfrage (Quelle: Stadt Offenbach)  
65
- Abbildung 71: Give-away Master Bag (Foto: AS+P)  
67
- Abbildung 72: KWU-Areal (Foto AS+P)  
69
- Abbildung 73: Imagekampagne mit Unternehmer\*innen - Andreas Widl // Samson AG (Quelle: Webseite der Stadt Offenbach, Copyright: Pepe Lang und Lars-Peter Lange)  
71
- Abbildung 74: Imagekampagne mit Unternehmer\*innen - Luise, Marlene und Filip // PIZZycle (Quelle: Webseite der Stadt Offenbach, Copyright: Pepe Lang und Lars-Peter Lange)  
72
- Abbildung 75: Prognosen zu Einwohnerentwicklung und Wohnungsbedarf und Check-Up  
75
- Abbildung 76: Mainufer (Foto AS+P)  
76

**Auftraggeber**

Magistrat der Stadt Offenbach  
Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach

**AS+P**

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
Hedderichstraße 108-110  
60596 Frankfurt am Main