Anlage Auswertung

Immobilien
Stadtwerke Offenbach

Bebauungsplan 618 B „Waldheim Süd; nördlicher Teil“

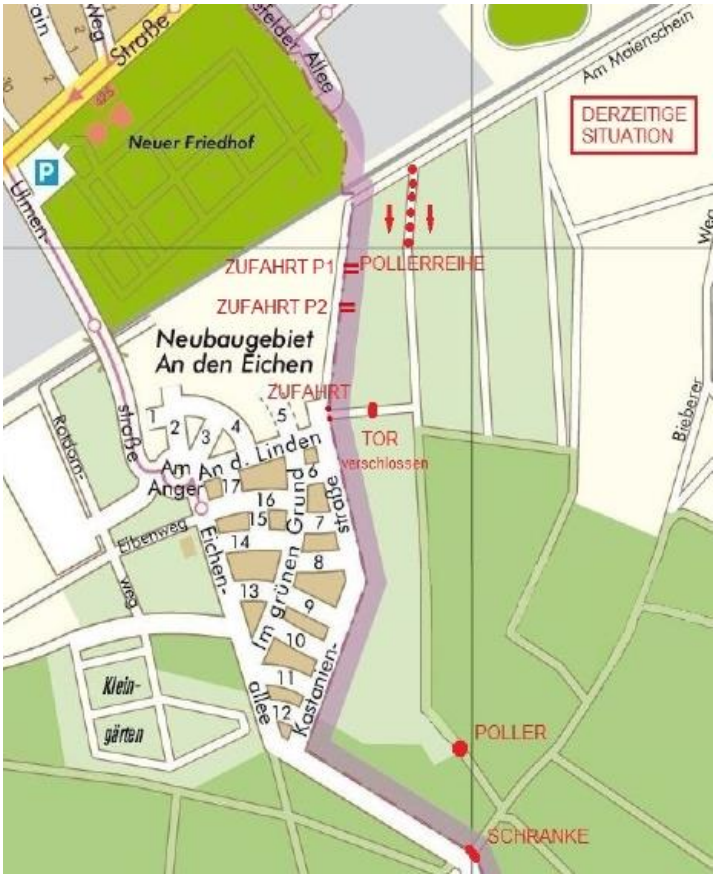
Variantenprüfung öffentliche Verkehrsführung „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ und Erschließung der Kleingartenanlage Mühlheim

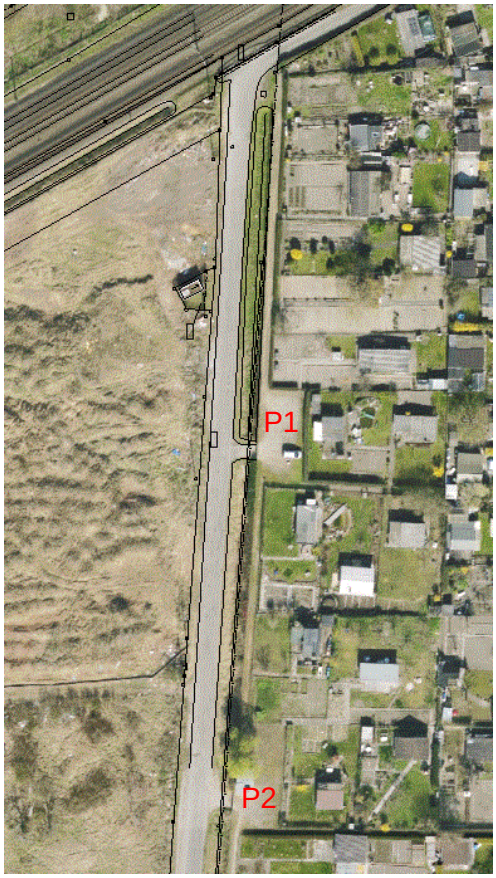
Beschreibung der Ist-Situation

Die Kleingartenanlage Mühlheim (KGA) schließt räumlich an den östlichen Rand der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne 618 A, C1, C2 und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 618 B an. Neben dem Kleingärtnerverein Mühlheim e.V. „Am Maienschein“ sind hier der 1. Kleintierzuchtverein Mühlheim e.V., die NaturFreunde Deutschlands, Ortsgruppe Mühlheim e.V. sowie die TGK Sonnau e.V. ansässig.

Im südlichen Teil verläuft auf Offenbacher Gemarkung, der Stadtgrenze folgend, die Kastanienstraße, die im Geltungsbereich der o. g. rechtskräftigen Bebauungspläne südlich der Querstraße „An den Linden“ bereits endausgebaut ist und zur Erschließung des Baugebiets „Waldheim-Süd; südlicher Teil“ dient. Die südliche Kastanienstraße ist daher in der unteren Übersicht etwas breiter dargestellt, um diesen Zustand besser zu verdeutlichen.

Hierüber ist neben diversen Zufahrten zu einzelnen Kleingartenparzellen auch eine Zufahrt in die KGA weiterhin gesichert, in der linken Übersicht als Zufahrt bezeichnet. Nach Norden führt derzeit ein asphaltierter Weg, dessen Ausbauzustand nicht mehr den heutigen Anforderungen genügt (u.a. fehlende Entwässerung, ungenügender Aufbau) und sich aus diesem Grund die Oberfläche in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet (Ausbildung von zahlreichen Setzungsmulden).





Über diesen Weg ist im Bestand die Zufahrt zu zwei kleinen Parkbereichen in der KGA mit jeweils max. 8-10 Stellplätzen möglich, in den unteren Übersichten als P1 und P2 bezeichnet.

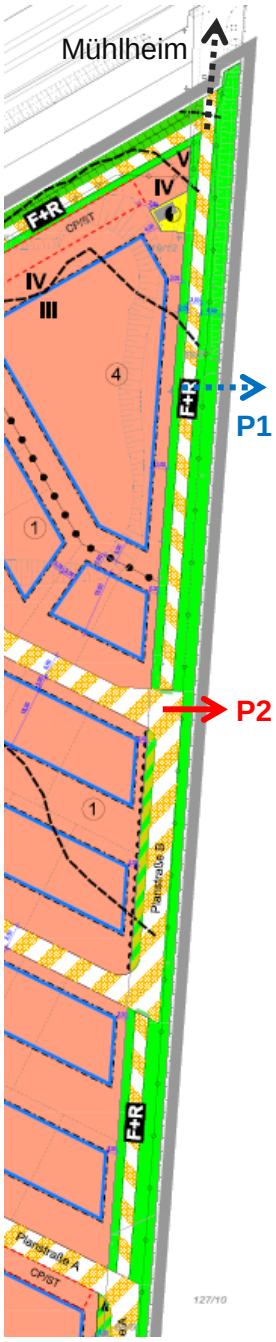
Im Norden kann die KGA derzeit von Offenbach aus auch über den asphaltierten Weg und die parallel zur dortigen Bahntrasse verlaufende Straße „Am Maienschein“ erreicht werden. In diesem Bereich wurde durch eine ca. 15-20m lange Pollerreihe der Versuch unternommen, Durchfahrtsverkehr (Schleichverkehr) zwischen Offenbach und Mühlheim zu unterbinden. Eine Zufahrt auf das Gelände der KGA von Offenbach oder von Mühlheim kommend ist trotz der Pollerreihe weiterhin möglich. Allerdings umfahren einige Verkehrsteilnehmer mit geschickten Wendemanövern diese Pollerreihe, um hierdurch diese direkte Verbindung als Schleichweg für sich zu nutzen.

Die obere, linke Übersicht zeigt deutlich, dass neben der beschriebenen Pollerreihe auch über andere Sicherungsmaßnahmen wie Poller, Schranke oder verschlossene Tore großräumig eine direkte Wegeverbindung (Schleichwege) für PKW-Verkehr zwischen Offenbach und Mühlheim unterbunden werden soll.

Die verkehrliche Erschließung der gesamten KGA ist über Mühlheimer Gemarkung (Anton-Dey-Straße, Bieberer Weg, Am Maienschein) vorgesehen, wie die Feuerwehr der Stadt Offenbach schriftlich bestätigte. Eine rechtliche oder vertragliche Vereinbarung zur Erschließung der KGA von Offenbach aus existiert nicht.

Ein Unternehmen der Stadt Offenbach am Main OF

Beschreibung der geplanten Situation, Bebauungsplan 618 B



Die nebenstehende Grafik verdeutlicht (Ausschnitt Planzeichnung zum Bebauungsplan-Entwurf 618 B) die geplante Situation der verkehrlichen Anbindung für das Baugebiet „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ im Bereich der beiden Parkbereiche P1 und P2 sowie der weiterführenden Wegeverbindung nach Mühlheim.

Während die Zufahrt zum Parkbereich P2 weiterhin über eine verkehrsberuhigte Straße im Baugebiet ermöglicht werden kann (siehe roter Pfeil, Grafik links), wäre eine direkte Zufahrt zum Parkbereich P1 (siehe blau gestrichelter Pfeil, Grafik links) nicht mehr möglich, da die nach Norden führende Verkehrswegeanbindung im Ausbau deutlich schmaler und künftig nur noch für Fuß- und Radfahrer nutzbar wäre. Somit wäre dann die nördliche Zufahrt in die KGA für PKW-Verkehr nicht mehr gegeben.

Diese Art der verkehrlichen Anbindung wird insbesondere von Seiten der Stadt Mühlheim begrüßt, da hierdurch der Schleichverkehr zwischen Mühlheim und Offenbach unterbunden wird.

Der Verzicht auf den PKW-gerechten Ausbau der nördlichen Verbindung entlang der Stadtgrenze bietet – neben der Unterbindung des Durchfahrtsverkehrs – zudem folgende Vorteile:

- Schaffung eines hohen Anteils an Grün- und Freiflächen gegenüber versiegelter Verkehrsflächen (gute Ökobilanz);

- Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch eigene Wegeführung;

- Minimierung der Erschließung bzw. Versiegelung i.V. m. optimaler Erschließung der Grundstücke im Plangebiet;

- Schaffung einer hohen Wohnqualität durch Unterbindung von Durchfahrtsverkehr;

- Reduzierung der Investitionskosten infolge eines geringeren Ausbauanteils von Straßenflächen und der hierfür erforderlichen Entwässerungsanlagen;

- kleinere Dimensionen der weiterführenden Entwässerungsleitungen (Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Fuß- und Radwegen in angrenzende Grünflächen).

Die Entscheidung für diese Variante der Erschließung wird im Textteil ‘Variantenbetrachtung zur Erschließung der Kleingartenanlage im nördlichen Teil des Baugebiets „Waldheim-Süd“‘ dezidiert erläutert.

Ein Unternehmen der Stadt Offenbach am Main OF

Einwände des Kleingartenvereins zum Vorentwurf des Bebauungsplans 618 B

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren haben der Kleingärtnerverein „Am Maienschein“ und die NaturFreunde Mühlheim Bedenken gegen den Bebauungsplan-Vorentwurf 618 B geäußert. Sie fordern insbesondere, die durch die im Laufe der Jahre gewachsenen, verkehrlichen Strukturen auch künftig in vollem Umfang weiter aufrecht zu erhalten. Dies umfasst vor allem den Erhalt der nördlichen Zufahrt für PKW auf das Gelände der KGA sowie die direkte Erschließung der beiden Parkbereiche P1 und P2 von Offenbacher Gemarkung aus.

Variantenbetrachtung zur Erschließung der Kleingartenanlage im nördlichen Teil des Baugebiets „Waldheim-Süd“

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans (STV-Beschluss DS-I(A)0587) sind folgende Überlegungen zur Erschließung der Kleingartenanlage im Baugebiet „Waldheim-Süd; nördlicher Teil“ angestellt worden. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und Erstellung der Erschließungsplanungen weiter ausgearbeitet. Aufgrund der o.g. Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf 618 B werden die Varianten im Folgenden detailliert erläutert:

Variante 1: PKW-gerechter Ausbau der östlichen Erschließungsstraße (Weiterführung Kastanienstraße), Beibehalten des Ist-Zustandes

Mit dem PKW-gerechten Ausbau des nördlichen Teils der Erschließung entlang der Stadtgrenze zu Mühlheim bleibt die nördliche Zufahrt zur Mühlheimer KGA zwar in vollem Umfang erhalten, diese Variante besitzt allerdings folgende Nachteile:

Die Problematik des Durchfahrtsverkehrs zwischen Mühlheim und Offenbach bleibt bestehen. Zudem wird ein Teil des Verkehrs der Mühlheimer KGA über den nördlichen Teil des Baugebiets „Waldheim-Süd“ und somit über die Gemarkung Offenbach geleitet. Das Wohngebiet wäre durch zusätzlichen Verkehr belastet. Weiter würde sich der Anteil versiegelter (Verkehrs-)Fläche gegenüber der geplanten Herrichtung eines Fuß- und Radwegs deutlich erhöhen.

Es wird jedoch angestrebt, diesen Quotienten möglichst niedrig zu halten, der ein Indikator für die Qualität der erreichten Erschließung ist. Zudem würden für den Ausbau als öffentliche Straßenverkehrsfläche und den Bau von derzeit nicht vorhandenen Entwässerungseinrichtungen erhebliche Investitionskosten anfallen, die von der Stadt Offenbach zu tragen wären.

Bereits im Vorfeld der Planung gab es Kontakt mit der Stadt Mühlheim, die die Variante 1 ablehnt, um den nicht gewollten Schleichverkehr zwischen Offenbach und Mühlheim künftig zu unterbinden.

Variante 2: Bebauungsplan-Entwurf 618 B; Zufahrt zu P1 über den geplanten Fuß- und Radweg auf Offenbacher Gemarkung

Wird der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan-Entwurf 618 B umgesetzt, wäre die direkte Zufahrt vom Plangebiet zum Parkbereich P1 nicht mehr gegeben. Eine

Ein Unternehmen der Stadt Offenbach am Main OF

Möglichkeit für die Kleingärtner könnte sein, die Befahrbarkeit des dort vorgesehenen Fuß- und Radweg für PKW-Verkehr auf einer Länge von ca. 70 m zu ermöglichen.

Hierfür müsste der Fuß- und Radweg nach höheren Ausbaustandards realisiert werden. Weiterhin wäre für diesen Bereich gemäß Straßenverkehrsordnung eine Ausnahme zu erteilen, dass Anliegerverkehr auf dem Fuß- und Radweg möglich ist. Alternativ wäre der Fuß- und Radweg im südlichen Bereich (auf einer Länge von ca. 70 m) als öffentliche Verkehrsfläche auszubauen.

Zusätzlich müsste der Weg auf eine entsprechende Breite für Begegnungsverkehr (mind. 4,5 m) ausgebaut werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass im Begegnungsfall PKWs in die angrenzenden Grünbereiche ausweichen (grundsätzlich auch bei Verbreiterung nicht auszuschließen). Aus diesem Grund wären zusätzliche, gestalterische Maßnahmen beidseitig der Erschließung erforderlich, um ungewolltes Parken im Zuwegungsbereich zu unterbinden. In beiden Fällen entstehen zusätzliche Kosten für die Stadt Offenbach (für Ausbau, Entwässerung, Gestaltung, erhöhte Pflege der Grünfläche, u.ä.).

Als reine Mehrkosten für die Verbreiterung des Fuß- und Radwegs als befahrbare Verkehrsfläche sowie für die Erstellung der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen wurden ca. 24.000 € ermittelt. Kosten für eine zusätzliche Beschilderung oder zusätzliche gestalterische Maßnahmen, Pflege- und Unterhaltungskosten sowie mögliche Kosten, die im Zusammenhang mit einem erhöhten Personalaufwand des Ordnungsamts zur Überwachung der Parksituation stehen, sind im vorgenannten Betrag nicht enthalten.

Variante 3: Bebauungsplan-Entwurf 618 B; Zufahrt zu P1 über P2 mittels interner Wegeverbindung auf Mühlheimer Gemarkung

Eine weitere betrachtete Variante, die Zufahrt zu P1 nach Ausführung der Planungen gemäß Bebauungsplan 618 B zu ermöglichen, ist der Ausbau einer bestehenden, internen, fußläufigen Verbindung auf dem Gelände der KGA. Derzeit besteht parallel zur Erschließung auf Offenbacher Gemarkung ein rund 2,0 m breiter Fußweg zur internen Erschließung der einzelnen Gartenparzellen auf Mühlheimer Gemarkung. Dieser könnte zwischen dem Parkbereich P1 und P2 auf ca. 70 m Länge auf eine für PKW befahrbare Breite von mind. 3,5 m - im besten Fall 4,5 m - erweitert werden.

Der hierfür benötigte Platzbedarf bis zur Gemarkungsgrenze ist grundsätzlich vorhanden. Eine Vermessung hat zwischen Gemarkungsgrenze und den Einfriedungen der einzelnen Gartenparzellen im Bereich zwischen P1 und P2 Breiten zwischen 4,34 m und 4,60 m ermittelt. Da es sich hier um eine interne Verbindung handelt,

Ein Unternehmen der Stadt Offenbach am Main OF

müsste diese nicht unbedingt auf Begegnungsverkehr ausgelegt sein. Auch unterliegen solche internen Wegeverbindungen nicht den gesteigerten Anforderungen an öffentliche Wegeverbindungen.

Bei dieser Maßnahme wäre der vorhandene Zaun der KGA parallel zur Gemarkungsgrenze mit zu versetzen. Ein vorhandener Seitengraben (ohne entwässernde Funktion) wäre hierbei entsprechend aufzufüllen.

Vorteil dieser Variante gegenüber Variante 2 ist eine eindeutige Zuordnung des internen Verkehrs auf dem Gelände der KGA. Auf Offenbacher Gemarkung könnte der Fuß- und Radweg von PKW-Verkehr freigehalten, Versiegelung im Allgemeinen minimiert und Investitionskosten in die öffentliche Erschließung verringert werden. Sowohl die Variante 2 wie auch die Variante 3 haben allerdings den Nachteil, dass ein Teil des Zielverkehrs der KGA in das Wohngebiet geführt wird.

Für den Abriss der alten Zaunanlage sowie das Erstellen einer neuen Einfriedung mit Verbeiterung des bestehenden Weges auf dem Gelände der KGA wurden Kosten von ca. 22.500 € ermittelt. Sofern hier Eigenleistungen durch den Kleingartenverein erbracht werden, könnten die geschätzten Kosten vermutlich deutlich gesenkt werden.

Variante 4: Bebauungsplan-Entwurf 618 B; Zufahrt zu P1 über nördliche Erschließung „Am Maienschein“ und interner Wegeverbindung auf dem Gelände der KGA

Diese Variante wurde nicht weiter verfolgt, da nach erfolgter Vermessung der hierfür erforderliche Platz bis zur Gemarkungsgrenze nicht vorhanden ist. Die Gartenparzellen in diesem Bereich müssten im Westen um bis zu 2,0 m verkürzt werden. Dieser Aufwand erscheint für die vorgesehene Maßnahme der Verbreiterung eines vorhandenen Weges als unverhältnismäßig hoch.

Ein Unternehmen der Stadt Offenbach am Main OF

FAZIT der Variantenbetrachtung

Als Fazit der vorangestellten Ausführungen sowie unter Berücksichtigung weiterer Randbedingungen, insbesondere der Tatsache, dass die Haupt- und Rettungswegeerschließung des Geländes der KGA über die Zuwegung „Am Maienschein“ erfolgt, ist aus Sicht des Erschließungsträgers die beschriebene Variante 3 die auszuführende Vorzugsvariante. Mit dem Ausbau der internen Wegeverbindung zwischen den vorhandenen Parkbereichen P1 und P2 können die jeweils in den vorhandenen Parkbereichen nachgewiesenen Stellplätze auch künftig ungehindert genutzt werden. Durchgangsverkehr zwischen Mühlheim und Offenbach wird – durch das Wegfallen der nördlichen Zufahrt – unterbunden.

Abschließend ist festzuhalten, dass eine reguläre Erschließung der KGA von Offenbach aus weder rechtlich noch vertraglich vorgesehen ist. Zudem begrüßt die Stadt Mühlheim ausdrücklich das Wegfallen der nördlichen Wegeverbindung für Kraftfahrzeugverkehr zwischen der Mühlheimer KGA und dem Baugebiet „Waldheim-Süd“ in Offenbach, um Schleichverkehr zu vermeiden.

Eine Anbindung aus Offenbach an das Gelände der KGA ist über eine Zufahrt in der Nähe der Kreuzung „An den Linden“ / „Kastanienstraße“ im Bestand unabhängig von den o. g. Varianten ohnehin bereits vorhanden. Die Nutzung dieser Anbindung ist derzeit aufgrund der Regelungen zwischen Verpächter und Pächter nicht für alle Anlieger der KGA möglich und wäre ggf. neu zu regeln.

Langfristig empfiehlt sich für den Betrieb der KGA, den Parkbereich P1 nach P2 zu verlagern, indem ein an P2 angrenzender Kleingarten aufgegeben und der Parkplatz entsprechend vergrößert wird. Der entfallene Kleingarten könnte auf der derzeitigen Fläche von P1 kompensiert werden. In diesem Rahmen sollte zudem eine vertragliche Regelung mit der Stadt Offenbach zur Sicherstellung der Erschließung der Parkbereiche und Zufahrten getroffen werden.

aufgestellt: OPG mbH, 18/31.08.2015

Ein Unternehmen der Stadt Offenbach am Main OF