

Anlage zur Mag.-Vorlage
Nr.

Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement

Offenbach
am Main

OF

ZUKUNFT STADTGRÜN

Renaturierung des Röhrgrabens

INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSANLASS UND ZIELE.....	4
1	Planungsanlass	4
2	Betrachtungsraum und Ausgangslage.....	5
II	RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
1	Planerische Rahmenbedingungen.....	8
	1.1 RegFNP	8
	1.2 Masterplan der Stadtentwicklung.....	8
	1.3 Grünring vom Main zum Main.....	9
	1.4 Bebauungsplan und Landschaftsplan.....	11
	1.5 Wasserhaushaltsgesetz / Hessisches Wassergesetz.....	12
2	Eigentumsverhältnisse und Flächennutzungen	13
3	Finanzierungsmöglichkeiten	15
III	KONZEPTION	16
1	Ziele der Stadtentwicklung	16
2	Minimalvariante	17
	2.1 Zonierungsplan.....	17
	2.2 Konzept	18
3	Vorzugsvariante.....	19
	3.1 Zonierungsplan.....	19
	3.2 Konzept	20
IV	FAZIT / WEITERE VORGEHENSWEISE.....	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS UND QUELLENANGABEN

Abbildung 1: Maßnahmenplan „Zukunft Stadtgrün	4
Abbildung 2: Verortung der Maßnahme „Renaturierung des Röhrgrabens“	5
Abbildung 3: Betrachtungsraum	6
Abbildung 4: Unzulässige Bauten am Röhrgraben	
Abbildung 5: Unzulässige Bauten am Röhrgraben	7
Abbildung 6: Nicht zugänglicher Abschnitt innerhalb der Kleingartensiedlung	
Abbildung 7: Verlauf des Grabens im südl. Abschnitt der Fläche	7
Abbildung 8: Masterplan Offenbach: Stärkung der Grünstruktur	8
Abbildung 9: Landschaftlicher Rahmenplan „Grünring vom Main zum Main“	10
Abbildung 10: Detailplanung „Grünring vom Main zum Main“	10
Abbildung 11: Bebauungsplan 117	11
Abbildung 12: Landschaftsplan zum Bebauungsplan 602 „Lauterborn/Rosenhöhe (östlich Röhrgraben)“	12
Abbildung 13: Türkis: Eigentum Stadt Offenbach, orange: Privatbesitz	14
Abbildung 14: Kleingärten im Untersuchungsgebiet im Konflikt mit dem Gewässerrandstreifen (unmaßstäblich)	15
Abbildung 15: Zonierungsplan 1 (unmaßstäblich)	17
Abbildung 16: Konzeptvariante 1 (unmaßstäblich)	18
Abbildung 17: Zonierungsplan 2 (unmaßstäblich)	19
Abbildung 18: Konzeptvariante 2 (unmaßstäblich)	20

2 Betrachtungsraum und Ausgangslage

Der Betrachtungsraum befindet sich an der süd-westlichen Grenze des Siedlungsrandes.

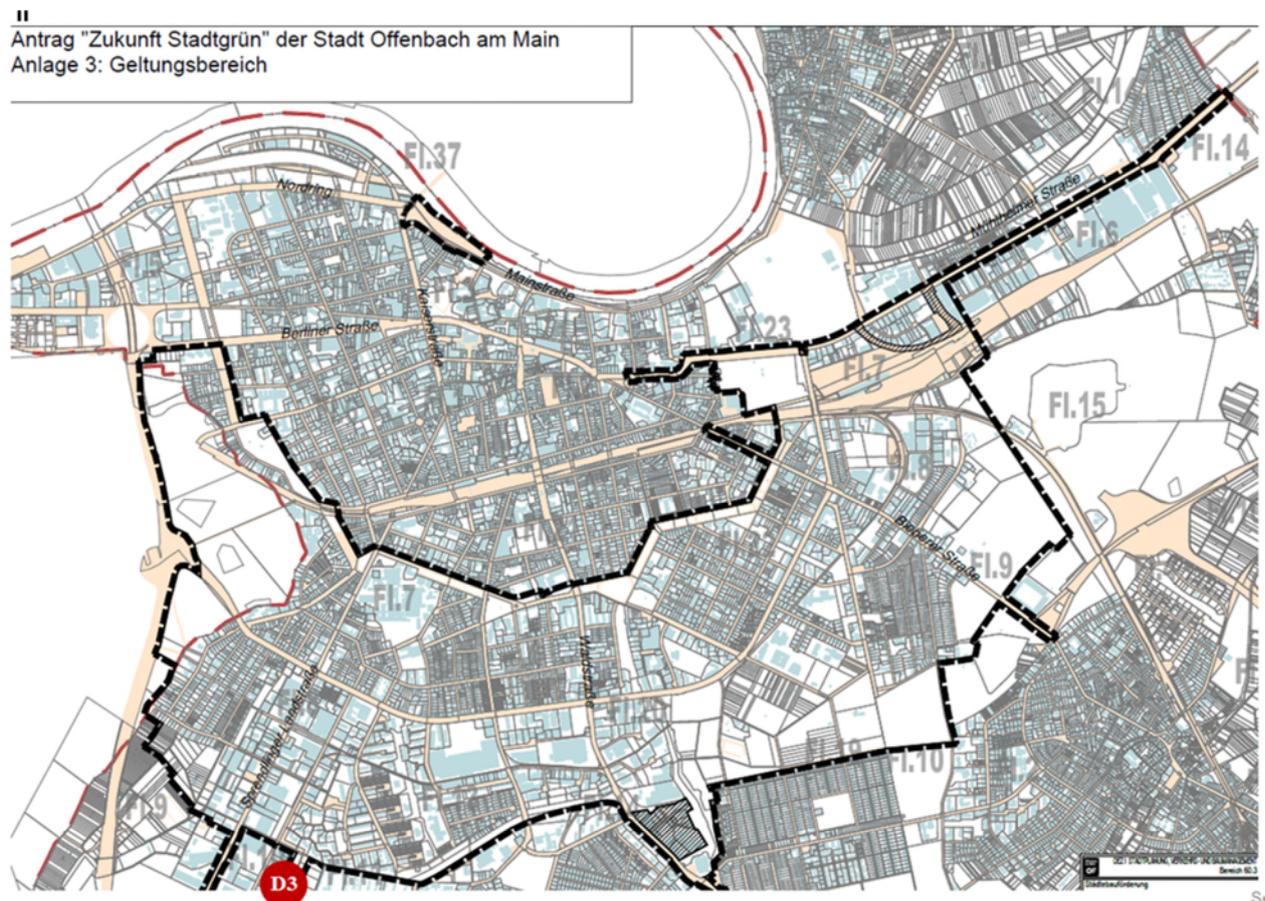


Abbildung 2: Verortung der Maßnahme „Renaturierung des Röhrgrabens“

Er grenzt im Norden an die Bert-Brecht-Straße und den Weidigweg und im Süden an einen Feldweg. Im Westen schließen sich Gewerbebetriebe und im Osten Dauerkleingärten in Privatbesitz und des Kleingartenvereins Odenwaldring e.V. an.



Abbildung 3: Betrachtungsraum

Der Röhrgraben befindet sich aktuell in einem Kastenprofil und führt im Norden der Fläche durch Teile des Kleingartenvereins Odenwaldring e.V. In diesem Bereich ist er für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Östlich des Grabens reichen Kleingartenhütten und Ablagerungen bis an das Gewässer heran und überschreiten den gesetzlich vorgegebenen Abstand von 10 m bei Gewässern im Außenbereich.

Seitens des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften wurden erste Ordnungsmaßnahmen eingeleitet. Die Fläche wurde von Müll befreit sowie standortfremder Bewuchs und illegale Bauten entfernt. Kleinere Mengen an Ablagerungen sind noch zu beseitigen. Für den ESO, der gemäß Rahmendiensteleistungsvertrag mit der Pflege des Gewässers betraut ist, wurde die Zugänglichkeit zur Fläche von Süden gewährleistet.



Abbildung 4: Unzulässige Bauten am Röhrgraben



Abbildung 5: Unzulässige Bauten am Röhrgraben



Abbildung 6: Nicht zugänglicher Abschnitt innerhalb der Kleingartensiedlung



Abbildung 7: Verlauf des Grabens im südl. Abschnitt der Fläche

II RAHMENBEDINGUNGEN

1 Planerische Rahmenbedingungen

1.1 RegFNP

Der Regionale Flächennutzungsplan weist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen aus. Somit ist die Fläche Bestandteil einer Kalt- und Frischluftschneise oder eines Kalt- und Frischluftentstehungsgebietes und soll von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Darüber hinaus wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsferne Gärten“ dargestellt.

1.2 Masterplan der Stadtentwicklung

Der Masterplan der Stadtentwicklung zielt auf die Stärkung der Offenbacher Grünstruktur. Durch Grünradialen soll das Grün in die Kernstadt geleitet werden. Der Röhrgraben ist als eine solche Grünradiale einzuordnen.

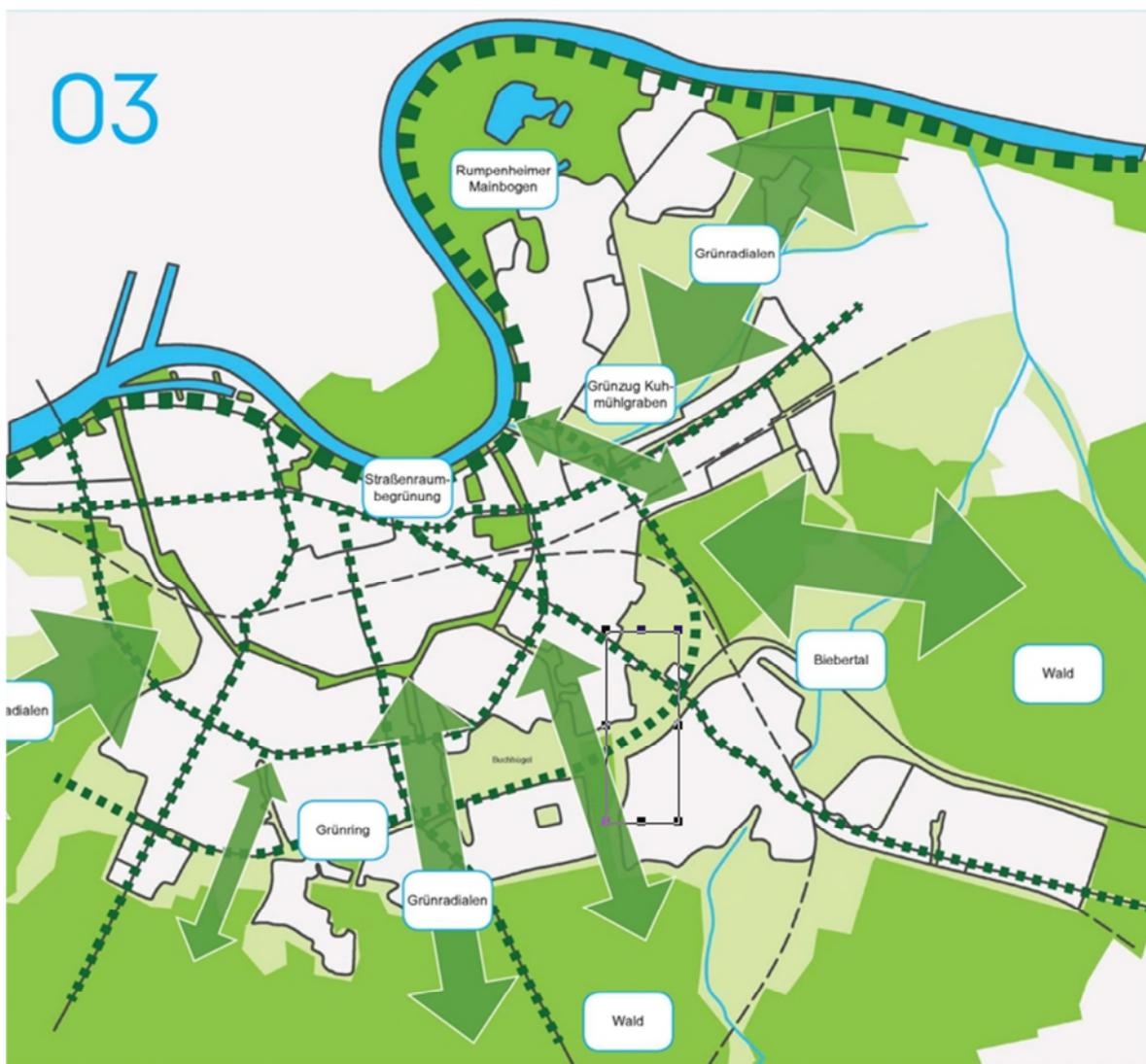


Abbildung 8: Masterplan Offenbach: Stärkung der Grünstruktur

1.3 Grünring vom Main zum Main

Der Landschaftliche Rahmenplan „Grünring von Main zu Main“ wurde am 24.02.1994 beschlossen. Ziel des Konzepts ist, eine Rad- und Gehwegverbindung in einem großen Bogen zwischen dem Kaiserleigebiet über die Lauterborn- und Rosenhöhe, das Hainbachtal und die Kuppen der Rosenhöhe, den Lohwald und am Kuhmühltal vorbei zum Mainbogen zu schlagen. Von diesem Bogen aus führen Wegeverbindungen sowohl in den besiedelten Bereich als auch in die unbebaute Landschaft. Im Betrachtungsraum ist eine solche Wegeverbindung vorgesehen. Er schließt an den südwestlichen Scheitel des Bogens an. Der vorgesehene Weg entlang des Röhrgrabens zielt aus dem Wohngebiet in das südliche Waldgebiet zwischen den Autobahnen und dem Siedlungsrand von Offenbach.

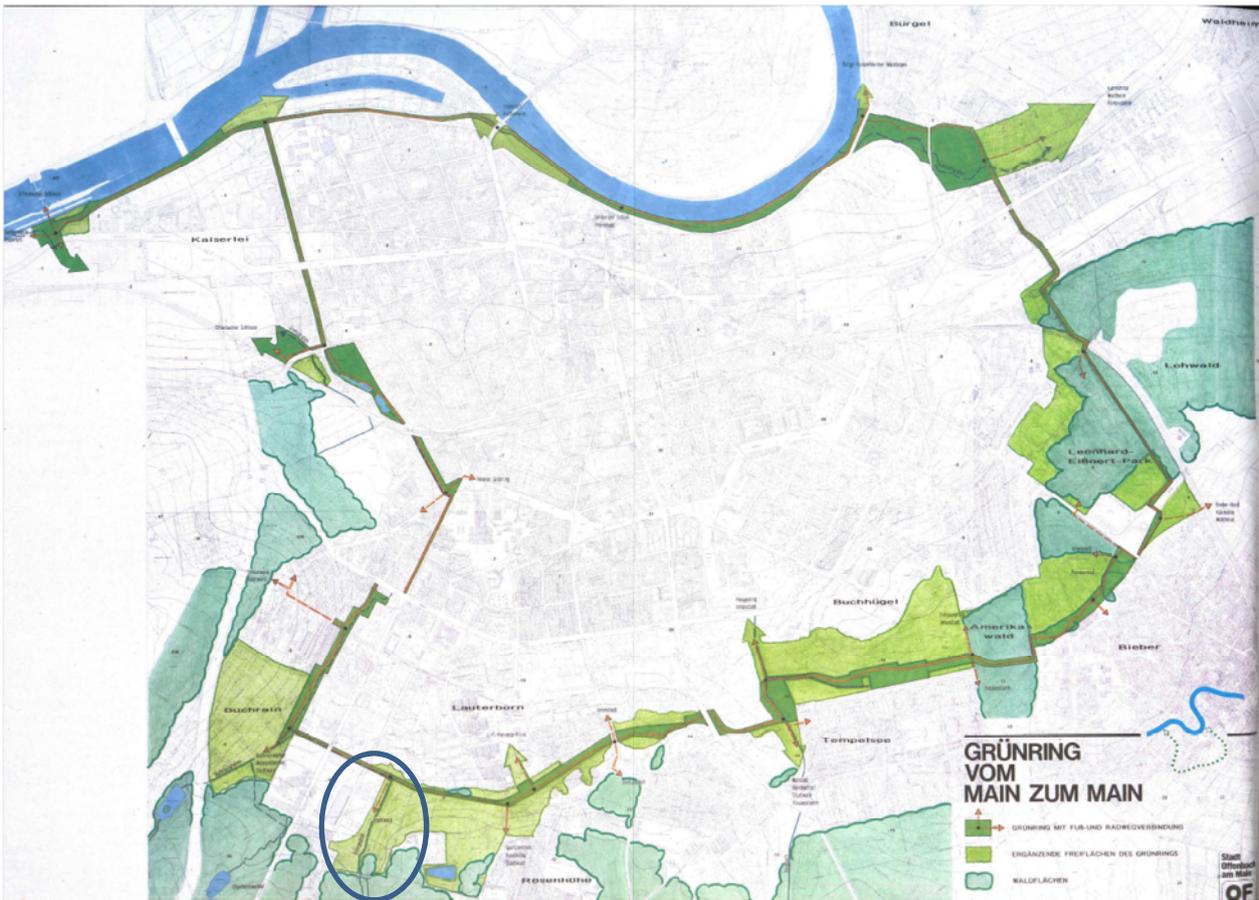


Abbildung 9: Landschaftlicher Rahmenplan „Grünring vom Main zum Main“

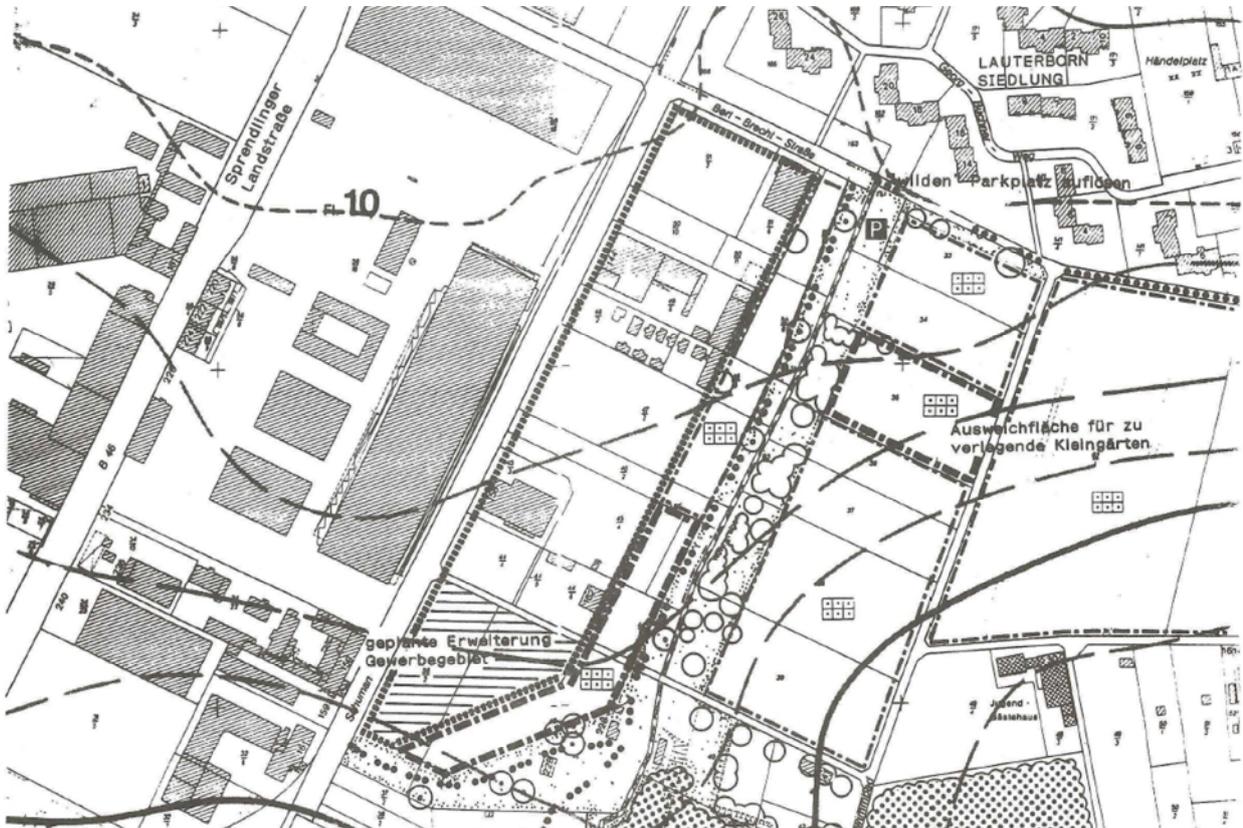


Abbildung 10: Detailplanung „Grünring vom Main zum Main“

1.4 Bebauungsplan und Landschaftsplan

Der am 23.06.1969 beschlossene Bebauungsplan Nr. 117 „für das Gebiet zwischen Schumannstraße, Bert-Brecht-Straße, Röhrgraben und der künftigen Südumgehung“ setzt eine öffentliche Grünfläche mit Weg am Röhrgraben fest. Darüber hinaus wird östlich des Röhrgrabens eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kleingärten“ festgesetzt.



Abbildung 11: Bebauungsplan 117

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Kleingartenbestands und zur Realisierung der Ziele des Landschaftlichen Rahmenplans „Grünring von Main zu Main“ wurde am 28.01.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans 602 „Lauterborn/Rosenhöhe (östlich Röhrgraben)“ beschlossen. Der Bebauungsplan erlangte jedoch keine Rechtskraft.

Ziele des Bebauungsplans 602:

- Legalisierung der im Geltungsbereich entstandenen Dauerkleingärten am Weidigweg,
- Neuordnung der durch gewerbebauliche Veränderungen beeinträchtigte Dauerkleingärten-Anlagen,
- und Ausweisung von Freiflächen zur Anlage einer Wegeverbindung entlang des Röhrgrabens.

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan 602 nimmt darüber hinaus die Sanierung und Renaturierung des Röhrgrabens als weiteres Ziel auf.



Abbildung 12: Landschaftsplan zum Bebauungsplan 602 „Lauterborn/Rosenhöhe (östlich Röhrgraben)“

1.5 Wasserhaushaltsgesetz / Hessisches Wassergesetz

Gemäß § 38 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Das Hessische Wassergesetz (§ 23 HWG) setzt den Gewässerrandstreifen auf 10 m fest. Dieser Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten.

2 Eigentumsverhältnisse und Flächennutzungen

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich folgende Flurstücke im Eigentum der Stadt Offenbach am Main

- Gemarkung OF Flur 10 Flurstück 44/11
- Gemarkung OF Flur 10 Flurstück 45/5
- Gemarkung OF Flur 10 Flurstück 47/8
- Gemarkung OF Flur 10 Flurstück 50/8
- Gemarkung OF Flur 10 Flurstück 51/5
- Gemarkung OF Flur 11 Flurstück 93
- Gemarkung OF Flur 11 Flurstück 33
- Gemarkung OF Flur 11 Flurstück 34
- Gemarkung OF Flur 11 Flurstück 36
- Gemarkung OF Flur 11 Flurstück 37
- Gemarkung OF Flur 11 Flurstück 38

Die Flurstücke 51/5, 50/8, 47/8, 45/5, 33, 34, 36 und 37 werden aktuell an den Kleingartenverein Odenwaldring e.V. verpachtet.

Flächen im Privateigentum, die das Vorhaben tangieren sind:

- Gemarkung OF Flur 11 Flurstück 35
- Gemarkung OF Flur 11 Flurstück 38
- Gemarkung OF Flur 11 Flurstück 39



Abbildung 13: Türkis: Eigentum Stadt Offenbach, orange: Privatbesitz

Der südliche Abschnitt des Untersuchungsgebiet liegt brach. Im nördlichen Teil schließen sich Kleingärten des Kleingartenvereins Odenwaldring e.V. an. Dieser Abschnitt ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Im Osten streifen Gärten des Kleingartenvereins als auch Privatgärten das Vorhabengebiet. Teilweise reichen die Gebäude bis an das Gewässer heran. Zur Sicherung des Gewässers soll an beiden Seiten des Grabens ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ausgebildet werden, den es von Bebauung freizuhalten gilt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich abgeleitet aus einer Analyse des Luftbilds 17 Kleingärten, die von der Stadt an den Kleingartenverein Odenwaldring e.V. verpachtet werden. Eingang der Kleingartensiedlung markiert ein Parkplatz, der über die Bert-Brecht-Straße und den Weidigweg erschlossen wird.



Abbildung 14: Kleingärten im Untersuchungsgebiet im Konflikt mit dem Gewässerrandstreifen (unmaßstäblich)

3 Finanzierungsmöglichkeiten

Die Stadt Offenbach am Main wurde im Dezember 2017 in das Städtebauförderprogramm Zukunft Stadtgrün aufgenommen. Im Förderantrag 2018 wurden Mittel über 100.000 € für die Renaturierung des Gewässers, naturnahe Umgestaltung des Uferbereichs und die Anlage eines Weges beantragt. Der Eigenanteil der Stadt Offenbach beträgt dabei 27,05 %. In den Folgejahren können weitere Mittel beantragt werden.

Darüber hinaus sind potenzielle Fördermöglichkeiten im Rahmen der Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen zur Gewässerentwicklung und zum Hochwasserschutz des Landes Hessen in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt, Energie und Klimaschutz zu prüfen.

III KONZEPTION

1 Ziele der Stadtentwicklung

Aus den eingangs beleuchteten Rahmenbedingungen leiten sich folgende Planungsziele ab:

Ziele der Stadtentwicklung:

- Ausbau und Stärkung des Offenbacher Grünnetzes durch die Ausgestaltung von Grünradialen
- Renaturierung der Bachläufe im Stadtgebiet und Gewährleistung der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit
- Legalisierung und Öffnung von Kleingartenanlagen
- Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung zur Ergänzung des gesamtstädtischen Freizeitnetzes

Für das Projekt konkretisieren sich folgende Zielsetzungen:

- Renaturierung des Röhrgrabens und naturnahe, standortgerechte Umgestaltung der Uferbereiche
- Öffnung und Neuordnung der Kleingartenanlage zu einem öffentlich zugänglichen Kleingartenpark
- Befreiung des beidseitigen 10 m breiten Gewässerrandstreifens von Bebauung und Ablagerungen
- Schaffung einer am renaturierten Graben verlaufenden Wegeverbindung mit Erschließungsfunktion für die angrenzenden Kleingärten
- ggf. Neuordnung des Parkplatzes

Zur Erreichung der Planungsziele wird eine Neuordnung der Kleingärten 1-12 und 16-17 vorausgesetzt. Die Kleingärten 13-15 bleiben unter dem Vorbehalt des Rückbaus aller baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen erhalten (s. Abb. 13).

Die neuangelegten Kleingärten sollen als Teil eines öffentlich zugänglichen Kleingartenparks ausgestaltet werden. Kleingartenparks sind Kleingartenanlagen, die aus privat genutzten Parzellen und öffentlich zugänglichen Erholungsbereichen bestehen. Durch den Verzicht von Zäunen hat das Konzept „Kleingartenpark“ Modellcharakter für die Öffnung von Kleingärten für die Allgemeinheit. Stattdessen dienen Bepflanzungen und Trockenmauern zur Gliederung der Anlage und haben gleichzeitig eine Biotopfunktion. Dabei können Kleingartenparzellen einzeln, gemeinschaftlich genutzt oder zusammengelegt werden. Die Erholungsbereiche werden entlang der Wegeverbindung angelegt und mit Sitzbänken versehen. Zur Sicherung der Kleingärten, soll eine Schließung der Gesamtanlage zu Randzeiten (z.B. von 22:00 Uhr -07:00 Uhr) - ggf. organisiert durch die Pächter der Kleingärten - in Betracht gezogen werden.

Für die Dauerkleingärten im Privatbesitz ist der Rückbau der baulichen Anlagen in Sinne des Gewässerschutzes anzuordnen. Zur konsequenten Weiterführung des renaturierten Röhrgrabens an die Bert-Brecht-Straße und den Weidigweg wird die Verlegung des Parkplatzes empfohlen.

2 Minimalvariante

2.1 Zonierungsplan



- 10 m Gewässerrandstreifen
- Schaffung von 11 Kleingärten mit einer Größe zwischen 225 qm und 300 qm (der neuzuordnende Bestand umfasst 14 Kleingärten= Wegfall von drei Kleingärten)
- erweiterte Pufferzone für Begrünung und Trasse für eine 2-3 m breite Fußwegeverbindung mit Erschließungsfunktion sowie Sitzgruppen
- Erhalt des Parkplatzes

Abbildung 15: Zonierungsplan 1 (unmaßstäblich)

2.2 Konzept



Abbildung 16: Konzeptvariante 1 (unmaßstäblich)

3 Vorzugsvariante

3.1 Zonierungsplan



- 10 m Gewässerrandstreifen
- Schaffung von 10 Kleingärten mit einer Größe zwischen 225 qm und 300 qm (der neuzuordnende Bestand umfasst 14 Kleingärten= Wegfall von vier Kleingärten)
- erweiterte Pufferzone für Begrünung und Trasse für eine 2-3 m breite Fußwegeverbindung mit Erschließungsfunktion sowie Sitzgruppen
- Neuordnung des Parkplatzes zur konsequenten Weiterführung des renaturierten Röhrgrabens

Abbildung 17: Zonierungsplan 2 (unmaßstäblich)

3.2 Konzept



Abbildung 18: Konzeptvariante 2 (unmaßstäblich)

IV FAZIT / WEITERE VORGEHENSWEISE

Die beiden erarbeiteten Varianten unterscheiden sich hinsichtlich des Umgangs mit dem Parkplatz der Kleingartenanlage. Im Gegensatz zu Variante 1, sieht Variante 2 eine Neuanlage der Parkfläche vor.

	+	-
Minimalvariante	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Neuanlage des Parkplatzes erforderlich • Gewinnung von 11 Kleingärten 	<ul style="list-style-type: none"> • Unwesentlicher Zugewinn von Kleingärten im Vergleich zu Variante 2 • Renaturierung wird nicht bis zur Bert-Brecht-Straße und dem Weidigweg fortgesetzt
Vorzugsvariante	<ul style="list-style-type: none"> • Konsequente Weiterführung der Gewässerrenaturierung in Richtung Bert-Brecht-Straße und Weidigweg • Gewinnung von 10 Kleingärten 	<ul style="list-style-type: none"> • Neuanlage des Parkplatzes erforderlich • Ein Kleingarten weniger als in Variante 1

Das Projekt wurde 2018 zur Städtebauförderung angemeldet. Fördermittel stehen daraus voraussichtlich ab Ende 2018 bis Ende 2022 zur Verfügung.

Weitere Schritte:

- Abstimmungstermin mit 80, 33 und 60.2 über weitere Vorgehensweise mit folgenden Fragestellungen
 - Projektleitung/Federführung
 - evtl. Weitere Finanzierungserfordernisse und -möglichkeiten
 - Zeitplanung (Planung 2018, Projektbeschluss 2019, bauliche Umsetzung 2019-2020)
 - Umgang mit dem Kleingartenbestand
 - Einholung eines Arbeitsauftrags aus der Politik