

# Stärken-Schwächen-Analyse: Berkersheim-Süd/Preungesheim

Gebietsgröße: ca. 6 ha

Pro	Contra
<p><b>Qualitätvolle Innentwicklung*</b> durch Schließung einer Bebauungslücke im Grenzgebiet der drei angrenzenden Stadtteile Preungesheim, Berkersheim und Frankfurter Berg und <u>soziale Anbindung der Berkersheimer „Enklave“ „Am Neuenberg“/Prämäckerweg (=Stärkung der drei Stadtteile, Soziale Stadt-Neue Nachbarschaften*)</u></p>	
<p>Innenstadtlage erlaubt <b>verdichtete Bauweise</b> analog vorhandener Bebauung Edwards Garden – Anschluss <b>Kanalisation</b> erleichtert (keine Senke); Kanalisation im Bereich Berkersheimer Weg derzeit im Ausbau</p>	
<p>Verbindung der Stadtteile Frankfurter Berg und Berkersheim ohne Öffnung der Wohnstraße „Auf der Kuhr“, jedoch Schaffung einer Verbindung zur Straße „Am Neuenberg“ (=für Schleichverkehr uninteressant; da Streckenführung zu verwinkelt)</p>	
<p><b>Keine zusätzliche Individualverkehrsbelastung</b> der Straße Am Dachsberg im neuralgischen Bereich Berkersh.-Dorf; Erschließungsverkehr trifft auf „Dachsberg“ erst im Bereich des Gewerbegebiets; Abfluss BAB 661/Hügelstraße</p>	
<p><b>Lärmschutz entlang der A 661 bereits vorhanden</b></p>	
<p><b>ÖPNV-Anbindung ideal:</b> U 5-Endhaltestelle ca. 300 m entfernt; Buslinien 39 und 66 binden das Gebiet schon jetzt an; S-Bahnstation Frankfurter Berg Im Falle einer Durchleitung der Linie 66 durch das Gebiet in Richtung Am Dachsberg/U5 entfällt zudem noch die Notwendigkeit des Baus einer Buswendeschleife im Bereich „Berkersheimer Weg“ (=Platzgewinn für <b>Neubau der Grundschule und Kostenersparnis</b>)</p>	
<p>ÖPNV-Verbindung auch zu neuem Zentrum im Frankfurter Bogen mit Arztversorgung (Buslinie 63) + Straßenbahnanschluss</p>	
<p>Geplanter Grundschulneubau direkt angrenzend sowie Kitakapazität fußläufig vorhanden (städtische (KT 101, KT 137) sowie private Träger Int. Kita Lehrerkoop.)</p>	
<p><b>Einzelhandelsversorgung fußläufig</b> (dezentrale Einzelhandelsagglomeration Homburger Landstraße/August-Schanz-Straße)</p>	
<p>bei Fortführung des Grünzugs (östliche Begrenzung des Planbereichs Prämäckerweg/Edwards Sportfeld) <b>Erhalt der Kaltluftschneise</b> möglich und <b>Lückenschluss der übergeordneten Wegeverbindung des Grüngürtels</b> in Richtung Preungesheim/Frankfurter Bogen**</p>	<p><b>Naturverbrauch – derzeit Grüngürtel;</b> Umwidmung bzw. Gebietstausch notwendig; Kaltluftschneise (lt. Klimaplanatlas: Kategorie 2/3 – wichtig, erhalten und schützen)</p>
<p><b>Kein Verlust von bewirtschafteter, wertvoller Ackerfläche</b> – Beitrag zur ökonomischen Überlebensfähigkeit/<b>Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebe</b> in Berkersheim; kein Verlust weiterer Weideflächen für Pferde – <b>Absicherung der Vereinsstruktur/Reiterkultur in Berkersheim</b></p>	<p>geringfügige Gartennutzung</p>
<p>Gebiet größtenteils <b>in städtischem Besitz - Durchsetzung von 30% Anteil geförderter Wohnraum problemlos möglich</b></p>	

\*Zielkategorie gemäß Leitbild für Stadtentwicklung der Stadt Frankfurt am Main in: Bausteine 1/12, Herausgeber Stadt Frankfurt am Main Dezernat Planen und Bauen Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, Dezember 2013; \*\*Planwerk 09, S.56 Herausgeber Stadt Frankfurt am Main Dezernat Planen und Bauen Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, 2010

Pro	Contra
<p>Regionaler Flächenutzungsplan - Gebiet nicht unter Schutz – <b>kein Grüngürtel</b>, daher als Ausgleichsfläche nutzbar (analog Vorgehen DFB/Rennbahn); Ersatzfläche für Gartennutzung Brillux-Areal bzw. Reithalle Berkersheim</p>	<p><b>Naturverbrauch:</b> wertvolle, landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche sowie alter Streuobstwiesenbestand mitsamt Fauna und Flora geht verloren; gemäß Klimaplanatlas Kategorie 1: Kaltuftentstehung, Luftleitbahnen, Hangwinde (sehr wichtig, erhalten und schützen)  <b>Verlust von bewirtschafteter, wertvoller Ackerfläche – Schwächung der letzten landwirtschaftlichen Betriebe</b> in Berkersheim; kein Verlust weiterer Weideflächen für Pferde – tlw. <b>Gefährdung der Vereinsstruktur/Reiterkultur in Berkersheim</b></p>
	<p><b>Außenentwicklung/Flächenfraß:</b> Widerspruch zu Handlungsmaxime „Innen vor Außenentwicklung“<sup>**</sup>;                  Das Gebiet liegt als Appendix am Siedlungsende und wirkt nach Bebauung als Fremdkörper im umgebenden Grüngürtel; Störung der historisch gewachsenen Ring- bzw. Radialsystems der Frei- und Grünflächen – schon jetzt hat Berkersheim den niedrigsten Wert bei m<sup>2</sup> Grünfläche pro Einwohner (ca. 4 bei Durchschnitt Gesamtstadt 11; zum Vgl. Harheim: 8)</p>
	<p>wg. Stadtrandlage und Erhaltung des Landschaftsbildes <b>Bebauung nur mit Reihen- oder Doppelhäusern und einem geringen Anteil an Geschosswohnungsbau</b> (Gebiet mit Erhaltungssatzung angrenzend)</p>
<b>ÖPNV: S-Bahn und Buslinie 39</b>	<p><b>Erschließungsstraße</b> wg. dörflicher Enge der bestehenden Straßen voraus.  <b>durch Grüngürtel (Schutzzone II) – Anbindung an ÖPNV/S-Bahn voraus. durch Schutzzone I und II</b></p>
	<p><b>Kein Lärmschutz vorhanden trotz Lage an zwei Hauptverkehrsadern</b> (Rhein-Weser-Bahn), die sich zudem im Ausbau befinden (Bahnausbau im Kontext Güterzugmagistrale steht planfestgestellt bevor; B 3 wird im Bereich Karben ausgebaut) – <i>hoher öffentlicher Investitionsbedarf</i></p>
	<p>Baugebiet liegt in Senke und ist durchzogen durch Drainagen zur Entwässerung in Richtung Nidda bzw. Azur-Quelle/angrenzendes Heilquellenschutzgebiet – <b>natürlicher Wasserhaushalt wird ge-/ggf. zerstört – Kanalisation</b> im Bereich Berkersheim alt und Trennsystem bei ungeklärter Ableitung in Nidda bereits jetzt tlw. überlastet – <i>hoher öffentlicher Investitionsbedarf</i></p>
	<p>Individualverkehr zum Neubaugebiet wird über Straße „<b>Am Dachsberg</b>“ geführt – diese ist bereits jetzt durch Erschließungs- und Schleichverkehr <b>grenzwertig belastet</b> – zur Entlastung ist nur die Öffnung bisheriger Wohnstraßen denkbar – allerdings: keine Problemlösung, nur Verlagerung!</p>
	<p><b>Soziale Anbindung der „Enklave“ „Am Neuenberg“/Prämäckerweg</b> ebenfalls nur durch Öffnung von Wohnstraßen (Auf der Kuhr/Im Steinbügel/Am Klingensfeld) möglich – aber: Ermöglichung von Schleichverkehr und im Falle „Im Klingensfeld“ grundhafte Sanierung bzw. Ersterschließung – <i>hoher öffentlicher</i></p>

	<i>Investitionsbedarf</i>
	<b>Infrastrukturdefizite:</b> keine allgemeinärztliche Versorgung, Grundschule und evang. Kita überlastet, nahezu kein Einzelhandel, keine Jugend- bzw. Senioreneinrichtung – auch nach Erschließung von Berkersheim-Ost wird Stadtteil zu klein und isoliert sein, um für privatwirtschaftliche Investitionen attraktiv zu sein – Versorgungslücken oder <i>hoher öffentlicher Investitionsbedarf (bspw. Smart-Markt)</i> , um fußläufige Versorgung sicher zu stellen.
	<b>Gebiet nur zu einem geringen Anteil in städtischen Besitz;</b> hoher Privateigentumsanteil bei Eingriff bspw. in Hausgärten – <b>langwieriges Umlegungsverfahren und evtl. juristische Auseinandersetzungen</b>

\*\*Planwerk 09, S.11 Herausgeber Stadt Frankfurt am Main Dezernat Planen und Bauen Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, 2010