

**Synopse + Anmerkungen zu B 451** durch Initiative „Berkersheim-Ost“ - Initiative für umwelt- und sozialverträgliches Wohnen

Frage aus A 801/15 vom 14.02.2015	Bericht Magistrat B 451 vom 11.12.2015	Gesamtwertung Süd:Ost	Anmerkung (1 Punkt wird vergeben für das Gebiet das sich besser für Bebauung eignet)
1. Wie viele Grundstücke umfasst das Baugebiet Berkersheim Ost?	Das Baugebiet Berkersheim Ost umfasst 29 Grundstücksparzellen.	1:0	Bei gleicher Gesamtgröße (ca. 7,1 ha) befindet sich in Süd die weitaus größere Fläche bereits in städtischen Besitz. Die Durchsetzung des 30%-Anteils an geförderten Wohnraum ist ohne Abstriche möglich. Die am Wohnungsmarkt dringend benötigten Flächen im unteren/mittleren Preissegment sind besser realisierbar.  <b>Wertung: 1 Punkt für Süd</b>
2. Welcher Flächenanteil ist davon heute im Besitz der Stadt, von Wohnungsbaugesellschaften und von mildtätigen Stiftungen?	Ca. 1/5 der Fläche befindet sich in städtischem Eigentum.		
3. Wie viele Grundstücke umfasst das Baugebiet Berkersheim Süd?	Berkersheim Süd umfasst ca. 125 Grundstücksparzellen.		
4. Welcher Flächenanteil ist davon heute im Besitz der Stadt, von Wohnungsbaugesellschaften und von mildtätigen Stiftungen?	Ca. 3/4 der Fläche sind in städtischem Eigentum.		
5. Wie viele Wohnungen wären im Baugebiet Berkersheim Ost möglich?	Gemäß der Fortschreibung des Wohnbauland-Entwicklungsprogramms 2015 (Erhebungsstand: Juli/August 2014) ist im Baugebiet Berkersheim Ost die Entwicklung von voraussichtlich 200 Wohneinheiten vorgesehen (B 117 2015).	2:0	Die Argumentation, nur ein städtebauliches Konzept erlaube für Süd eine Quantifizierung ist nicht nachvollziehbar. Auch für Ost wurde bisher seitens der Verwaltung betont, dass kein städtebauliches Konzept vorliegt – trotzdem gelingt hier die Quantifizierung.  Festzuhalten bleibt aber, dass im Falle Süd eine dichtere, städtische Bebauung möglich ist, da man sich an der Umgebungsbebauung orientieren kann. Ergo bietet Süd die Möglichkeit einer effizienteren Flächennutzung durch Schaffung von mehr Wohnkapazität bei gleichem Flächenverbrauch.  <b>Wertung: 1 Punkt für Süd</b>
6. Wie viele Wohnungen wären im Baugebiet Berkersheim Süd zu realisieren?	Die an Berkersheim Süd nord-/nordöstlich angrenzende Bebauung ist im Geschosswohnungsbau errichtet. Eine solche Struktur wäre hier aufzunehmen. Eine Quantifizierung von möglichen Wohneinheiten ist derzeit allerdings nicht möglich, da ein städtebauliches Konzept nicht vorliegt.		
7. Welche Straßenbaumaßnahmen sind notwendig, um das Baugebiet Berkersheim Ost zu erschließen und wie hoch sind die Kosten?	Berkersheim Ost müsste über die nordöstlichen Verlängerungen der Straßen "An der Roseneller" und "Am Hohllacker" erschlossen werden. Über die Kosten können derzeit keine Aussagen gemacht werden.	3:0	Die verkehrliche Anschließung von Ost durchquert bestehende, teilweise dörfliche Wohnbebauung (tlw. ohne Gehwege). Diese Struktur ist bereits jetzt aus- bzw. überlastet – insb. die Straße „Am Dachsberg“. Wird die Omegabrücke im Zuge des Bahnausbaus gebaut, droht hier zudem ein Einfallstor für Schleich- bzw. Pendlerverkehr aus dem Nord-Osten Frankfurt.  Süd belastet keine bestehende Wohnbebauung .  Darüber hinaus kann die alte, planungsrechtlich bereits
8. Welche Straßenbaumaßnahmen sind notwendig, um das Baugebiet Berkersheim Süd zu erschließen und wie hoch sind die Kosten?	Das Gebiet Berkersheim Süd müsste an die Straßen "Am Dachsberg" und "Am Schieferstein" angebunden werden. Planungsrechtlich ist hier bereits eine nicht weiter verfolgte Straßenverbindung vom Südende der Straße "Am Schieferstein" zur Straße "Am Dachsberg" gesichert. Über die Kosten können auch hierzu derzeit noch keine Aussagen gemacht werden.	4:0	

<p>9. Welche Auswirkungen haben die beiden Baugebiete hinsichtlich zusätzlichen Durchgangsverkehrs für bestehende Wohngebiete?</p>	<p>Zur Erschließung des Baugebiets Berkersheim Ost müsste das Wohngebiet "An der Roseneller" / "Am Hohllacker" durchquert werden. Bei einer Änderung des Gebietszuschnitts könnte eine Erschließung über die Verlängerung der Straße "Am kalten Berg" erfolgen. Die Hapterschließung der Fläche in Berkersheim Süd müsste über die Straße "Am Dachsberg erfolgen". Hierfür müssten keine Berkersheimer Wohngebiete durchquert werden.</p>		<p>gesicherte Verbindung zwischen der Starße Am Dachsberg und Am Schieferstein die bestehende Abtrennung des Wohngebiets Berkersheim-West/Am Neuenberg überwinden, ohne die schleichverkehr gefährdete Straße „Auf der Kuhr“ öffnen zu müssen (Anbindung neuer Schulstandort an OT Berkersheim und Möglichkeit der Busroutenführung der Linie 66)</p> <p><b>Wertung: 1 Punkt für Süd</b></p> <p>Zusatz: Was bedeutet hier „neuer Gebietszuschnitt“?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dieser ist durch die gegenwärtige Beschlusslage (Aufstellungsbeschluss M19) nicht gedeckt.</li> <li>- Eine Gebietsveränderung und Erschließung über die Straße Am Kalten Berg bedeutet einen Eingriff in die B-Ost nahtlos umgebende Schutzzone II, was das gleiche Prozedere wie im Falle der Realisierung von Süd bedingt.</li> <li>- Zudem droht dann i.V.m. dem Bau der Omegabrücke eine Quasi-Ortsumgehungsstraße (=Einfallstor für Pendlerverkehre aus Fankfurt Nord-Ost, da direkte Innenstadtverbindung), die das bestehende Verkehrsproblem im Bereich Dachsberg potenziert.</li> </ul>
<p>10. Wie ist die Anbindung der beiden Baugebiete an den öffentlichen Nahverkehr zu bewerten?</p>	<p>Berkersheim Ost liegt in Fußgängerentfernung zum S-Bahnhaltepunkt Berkersheim und hat somit einen leistungsfähigen Anschluss an den ÖPNV. Die Fläche in Berkersheim Süd grenzt an die Straße "Am Dachsberg" an, durch die die Buslinie 39 verläuft. In einer Entfernung von ca. 200 Metern liegt die Bushaltestelle "August-Schanz-Straße / Dachsberg" und in einer Entfernung von ca. 500 Metern die Endhaltestelle der U 5. Nach den Qualitätskriterien des Nahverkehrsplanes der Stadt Frankfurt am Main liegt das Gebiet somit nicht mehr im Einzugsbereich der U-Bahnstation "Preungesheim".</p>	<p>4:1</p>	<p>Beide Gebiete sind an den ÖPNV angeschlossen; im Fall von Süd wurde aber <u>nicht</u> berücksichtigt, dass mit dem <b>Ausbau der U 5</b> entlang der Homburger Landstraße diese näher an das Baugebiet rücken wird. (&lt; 500m). Darüber hinaus wurde nicht berücksichtigt, dass die Buslinie 66 (Anbindung an U 1,2,3), die z.Zt. mit einer Buswendeschleife endet das neue Gebiet problemlos erschließen kann und sogar mit Preungesheim/Frankfurter Bogen (Radialverbindung U 1,2,3 + Straßenbahnlinie 18) verbinden könnte. Auch bestehen folgende anbindende Linien: 27, 63.</p> <p><b>Wertung: 1 Punkt für Süd; 1 Punkt für Ost</b></p>
<p>11. Welche Auswirkungen haben die beiden Baugebiete im Vergleich auf die Grundwasserströme?</p>	<p>In beiden Gebieten ist mit Grundwasserpegeln zu rechnen, die üblicherweise so tief liegen, dass es durch die Bauwerksgründungen sowie durch die Keller- und Tiefgaragenschosse von Wohngebäuden zu keinen Eingriffen in den Grundwasserkörper kommt. Auswirkungen</p>	<p>5:1</p>	<p>Das Projekt einer Bahnunterführung als Ersatz für den Bahnübergang ist an sog. Artesischen Grundwasser gescheitert, massive Probleme aus dem gleichen Grund beim Bau der B 3 und der Bestandsimmobilien im Bereich Hohllacker sind dokumentiert – aber im Gebiet</p>

	auf die Grundwasserströme sind daher bei beiden Gebieten nicht zu erwarten.		Berkersheim-Ost sind keine Probleme zu erwarten? Diese Antwort ist unrealistisch und unglaubwürdig. Für Süd sind derartige Schwierigkeiten nicht bekannt.  <b>Wertung: 1 Punkt für Süd</b>
12. Wie sind die Baugebiete hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu bewerten?	Beide Gebiete unterliegen deutlichen Verkehrslärmeinflüssen. Berkersheim Ost ist durch Verkehrslärm der B 3 a und in geringerem Umfang durch Bahnlärm betroffen. Das Gebiet Süd weist in einem schmalen Abschnitt im Süden höhere Belastungen (durch BAB A661 in Verbindung mit Am Dachsberg) auf. Das Kartenwerk der Lärmkartierung Hessen liefert ein Indiz, dass das Gebiet Süd insgesamt von höheren Lärmimmissionen (Straßenlärm) betroffen ist als das Gebiet Ost. Verlässliche Aussagen hierzu und zu möglichen Abschirmungsmaßnahmen müssten über entsprechende Lärmgutachten ermittelt werden.	5:1	<b>Die Lärmkartierung des HLUG erfasst nur den Straßenlärm, nicht jedoch den Schienenlärm seitens Trassen der Deutschen Bahn AG; daher ist diese Quelle selbst als Indiz ungeeignet die Lärmsituation beider Gebiete zu vergleichen.</b>  Beide Gebiete sind erheblich von Verkehrslärm betroffen. Im Falle von Berkersheim-Ost ist dies zusätzlich zum Straßen-, auch massiv Bahnlärm. Hier zu glauben, dass die im Zuge des Bahnausbaus geplanten Schutzmaßnahmen ausreichen, ist fahrlässig. Vorliegende Pläne zeigen, dass die Lärmschutzwand – die erst gerichtlich durchgesetzt werden musste – gemäß gültigem Planfeststellungsbeschluss mit der heutigen, nicht mit der zukünftigen Bebauungsgrenze endet, so dass Lärmschutzmaßnahmen hier erweitert und durch die Stadt (vor-) finanziert werden müssen. Tatsächlich werden insb. die Eigentümer der zu entwickelnden Grundstücke diese Kosten über die Erschließung mittragen müssen, was das Bauen verteuert. Interessanterweise gehört das Gebiet Ost zu 1/5 der Stadt, das Gebiet Süd zu immerhin 3/4. Mit anderen Worten: im Falle von Süd wäre die finanzielle Beteiligung der Stadt Frankfurt höher. Dass die Eigentümer von Bestandsimmobilien zur Refinanzierung herangezogen werden ist in beiden Fällen (Süd und Ost) unredlich: erstens konnten und mussten diese auch bisher mit dem Lärm leben und zweitens reklamieren Städte gerne das Konnexitätsprinzip für sich: wer bestellt, bezahlt. Hier bestellt die Stadt und nicht die Anlieger, ergo soll sie auch bezahlen.  Bei der Ortsbegehung im November 2015 wurde seitens des Vertreters des Stadtplanungsamts zudem ein Heranrücken der Bebauung an die Bahnlinie angekündigt, was das Bahnlärmproblem verschärft.  <b>Wertung: 0 Punkt für Süd; 0 Punkt für Ost</b>
13. Entstehen der Stadt bzw. künftigen Bauträgern Verpflichtungen an der Main-Weser-Bahn bzw. der A661 zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren und wie hoch wären diese?	Verpflichtungen zum Lärmschutz unterliegen dem Verursacherprinzip. Deshalb wären alle erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Straßenverkehrslärms von der Stadt zu tragen. Eine Refinanzierung durch die von den Schutzmaßnahmen profitierenden Grundstückseigentümer, sowohl in den Neubaugebieten als auch in den bestehenden Wohngebieten, ist jedoch über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen möglich. Aussagen zu Art und Umfang der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind derzeit nicht möglich und somit die finanziellen Aufwendungen zurzeit nicht zu beziffern. Bezüglich des Bahnlärms geht der Magistrat davon aus, dass mit dem geplanten 4. Gleis an der Main-Weser-Bahn und dem dadurch erstellten Lärmschutz keine darüber hinausgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet Berkersheim Ost getroffen werden müssen. Dies ist im Rahmen des Planverfahrens konkret zu überprüfen.		

<p>14. Welche Konflikte können beim Baugebiet Berkersheim Süd mit dem benachbarten Gewerbegebiet entstehen?</p>	<p>Ein Heranrücken von Wohnbebauung an ein bestehendes Gewerbegebiet ist prinzipiell planungsrechtlich zu bewältigen und führte aber im Fall einer Beplanung zu Einschränkungen in der Zulässigkeit vorhandener und geplanter gewerblicher Nutzungen. Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Stadt Frankfurt am Main (Beschluss der Stv.-V vom 13.05.2004, § 7268) legt für das GE August-Schanz-Straße ein "erweitertes Nutzungsspektrum fest". Das Gewerbegebiet an der August-Schanz-Straße ist dem entsprechend immissionstechnisch nicht eingeschränkt. Würde ein Baugebiet Berkersheim Süd von Osten her heranrücken, müsste der direkt an das Gebiet angrenzende Gewebestreifen (östlich der August-Schanz-Straße) hinsichtlich der Immissionen eingeschränkt werden, was absehbar zu Konflikten mit den genehmigten Gewerbebetrieben führte und zudem nicht der Beschlusslage zur Gewerbeflächensicherung entspräche. Alternativ müssten Lärmschutzwände (wie etwa zum Wohngebiet "Edwards Gardens" im Norden) im Wohnquartier errichtet oder Abstandstreifen eingeplant werden oder weniger sensible Nutzungen, wie etwa Büroflächen, die aber nicht als städtebaulich sinnvoll erscheinen, als Puffer vorgesehen werden. Durch eine heranrückende Wohnbebauung können die für einen emittierenden Betrieb geltenden immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eingeschränkt werden. Dies könnte zur Folge haben, dass ein Betrieb auf seiner Fläche nicht mehr im bisherigen Umfang agieren kann und deshalb Abwehransprüche geltend machen könnte. Besonders kritisch ist dabei der Nachtzeitraum, für den besonders strenge Anforderungen gelten.</p>	<p>5:2</p>	<p><b>Wertung: 1 Punkt für Ost (bei altem Gebietszuschnitt von B-Süd)</b></p> <p><b>ABER:</b> Inzwischen liegt seitens der Initiative Berkersheim-Ost ein Vorschlag für einen neuen Gebietszuschnitt von Berkersheim-Süd vor, der genau diesen Schutzkorridor, mithin die Grünverbindung mitsamt seiner erhaltenswerten Natur der Schutzzone II des Grüngürtels im Kern erhält und <b>zudem noch eine Abstandsfläche zur Gewerbebebauung der August-Schanz-Straße sicherstellt</b>. Die Breite dieses Grüngzugs orientiert sich dabei an der Bemessung der Abstandsfläche zwischen den neuen Häusern in Berkersheim-West /Schulneubau und den Gebäuden entlang der Straße Am Neuenberg. Denn hier hat die Stadt Frankfurt erst in jüngster Vergangenheit die Grünverbindung zwischen Preungesheim und dem Niddatal selbst verbaut bzw. weitgehend gekappt, was der Bericht leider nicht erwähnt.</p> <p>Als Ausgleich kann östlich der Straße „Am Dachsberg“ unter Rücksichtnahme auf die bisherigen Nutzungen gebaut werden, zumal dieses Gebiet nur der Schutzzone I zugeordnet ist. Stellt man im Gegenzug das Gebiet Berkersheim-Ost unter Schutz (Schutzzone II, da - wie der Magistrat selbst ausführt - von hoher Bedeutung für den Artenschutz und stadtklimatisch höchstwertig) vergrößert man in Summe sogar den ökologisch geschützten Bereich der Zone II, <b>ohne den Gewerbebetrieb zu beeinträchtigen</b>.</p>
<p>15. Wie sind die beiden Baugebiet unter Naturschutzbelangen (Stadtklima, Artenschutz) im Vergleich zu bewerten?</p>	<p><b>Stadtklima</b> Das geplante Wohnbaugebiet Berkersheim Ost befindet sich vollständig in der Kategorie 1 "Kaltluftentstehung, Luftleitbahnen und Hangwinde" des Klimaplanatlas Frankfurt am Main (2009), die Flächen werden damit als sehr wichtig, zu erhalten und zu schützen eingestuft. Aufgrund ihrer windoffenen Struktur fungiert sie zugleich auch als Luftleitbahn (für Winde aus Ost und Nordost). Der Alternativvorschlag "Berkersheim Süd" befindet sich größtenteils in der Kategorie 2 "Frischluf- und Kaltluftentstehung, Luftleitbahnen und Hangwinde", diese Flächen werden als wichtig, zu erhalten und zu schützen</p>	<p>6:2</p>	<p>Stadtklimatisch ist Ost (ausnahmslos Kategorie 1 Klimaplanatlas) dem Gebiet Süd (Kategorie 2/3 des Klimaplanatlas) überlegen.</p> <p><b>Wertung: 1 Punkt für Süd</b></p>

	<p>eingestuft. Ein geringer Flächenanteil befindet sich in der Kategorie 3 "Mischklimat, Wirkung von Luftleitbahnen nachweisbar". Diese Kategorie bezeichnet wichtige Ausgleichszonen aufgrund lokaler Zirkulationen, in denen die Zirkulationsrichtung beachtet werden und die Wärmespeicherung nicht erhöht werden sollte. Die etwas geringere Wertigkeit resultiert aus der geringeren Kaltluftproduktivität und der eingeschränkteren Luftleitbahnfunktion. Letztlich müsste eine Bebauung in beiden Gebieten die Höhe der Windbahnen über Niveau beachten und vermutlich eine durchlässige Struktur aufweisen.</p> <p><b>Artenschutz</b>  Beide Gebiete haben eine hohe Bedeutung für den Artenschutz. Berkersheim Ost ist landwirtschaftlich genutzt, Ackernutzung wechselt sich mit Ackerstreuobst und Streuobstwiesen ab. Ackerstreuobst und Streuobstwiesen sind geschützt gemäß § 30 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Ziffer 2 HAGBNatSchG, der Flächenanteil dieser Ackerstreifen beträgt annähernd 25%. Auf den Flächen in Berkersheim Süd wurden die planungsrechtlich vorgesehenen Dauerkleingärten nicht umgesetzt. Solche befinden sich nur auf südlichen Teilflächen am Dachsberg, während größere Teile des Gebiets landwirtschaftlich genutzt werden bzw. mit dichtem Baumbestand bewachsen sind. Entsprechend finden sich verschiedene Biotopstrukturen. Der Landschaftsplan zum Regionalen Flächennutzungsplan definiert hier als Entwicklungsziel ein Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf. Biotope mit rechtlicher Bindung nach § 13 (1) HAGBNatSchG sind zwar nur auf einem geringen Flächenanteil vorhanden, dennoch ist das Gebiet Berkersheim-Süd eindeutig als das bei weitem wertvollere einzustufen. Seine strukturreiche Ausstattung mit Gehölzen, durchsetzt mit zahlreichen alten Obstbäumen und zwischengestreuten offenen Wiesenarealen und teils verwilderten Freizeitgärten, macht es zu einem ganz außergewöhnlichen Lebensraum für Insekten, Reptilien, Vögel und Säugetiere. Bei beiden Gebieten wäre im Planungsfall zu untersuchen, ob sich Auswirkungen auf geschützte Arten nach BNatSchG in der Wirkzone ergeben können.</p>	6:3	<p>Die Bezeichnung „Dauerkleingärten“ ist abwegig. Es handelt sich um vereinslose Freizeitgärten, die im Gebiet Süd vorhanden sind und aktiv genutzt und sogar beständig ausgebaut sind (illegale Nutzung?); zur Anfahrt sind unbefestigte Wege und Parkplätze vorhanden. Ferner ist das Gebiet stellenweise vermüllt.</p> <p>Auch betrachtet der Bericht nicht die Brückenfunktion des Gebietes Berkersheim-Ost: es ist die einzige Grünverbindung zwischen dem Niddatal und dem Gebiet zwischen B3/A661/östlicher Ortsrand Berkersheims entlang der alten Straßenbahntrasse; bebaut man Berkersheim-Ost, so wird das gesamte o.a. Teilareal des Grüngürtels (Schutzzone II) faktisch biologisch abgetrennt.</p> <p>Berkersheim-Ost ist nahtlos von Gebiet der Schutzzone II umgeben.</p> <p>Von daher ist die Wertung „klar wertvoller“ nur sehr bedingt nachvollziehbar.</p> <p><b>Wertung: 1 Punkt für Ost (sofern man einzig der Argumentation des Magistrats folgt)</b></p>
16. Welcher Anschluss wäre bei den beiden Baugebieten an das Trinkwasser- bzw.	Eine Anschlussmöglichkeit an die Trinkwasserversorgung ist in der Regel technisch herstellbar. Die äußere	7:3	Die aufnehmende Kanalisation im Bereich Berkersheim Bahnstraße stammt aus den 1960er Jahren und bereits

<p>Kanalnetz möglich und wie hoch sind jeweils die Investitionskosten?</p>	<p>entwässerungstechnische Erschließung der Baugebiete Berkersheim Ost und alternativ Berkersheim Süd ist prinzipiell gesichert. Daher bestehen gegen die Realisierung der Baugebiete seitens der Stadtentwässerung Frankfurt am Main keine grundsätzlichen Bedenken. Vorteilhaft ist in beiden Fällen, dass in der Gefällerrichtung des Geländes Anschlussmöglichkeiten für die Ableitung des Abwassers bestehen. In beiden Baugebieten können Baumaßnahmen erforderlich werden, die zusätzliche Investitionskosten erfordern. Die Baumaßnahmen ergeben sich aus ggf. notwendigen Umliegungen von Kanälen, Kanalaufweitungen sowie Auflagen der Oberen Wasserbehörde im Rahmen der Änderung der bestehenden Einleiterlaubnisse. Zu den jeweiligen Investitionskosten kann aktuell keine Aussage gemacht werden.</p>		<p>jetzt asu- bzw. bei Starkregen überlastet; zudem müsste das zu bauende Regenrückhaltebecken (Regenwasserbewirtschaftung) im Grüngürtel Schutzzone II errichtet werden, in einem Gebiet zwischen Bahnlinie und Baugebiet, das auch durch die Omegabrücke und deren Erschließungswege beansprucht werden.</p> <p><b>Wertung: 1 Punkt für Süd</b></p>
<p>17. Wie viele Plätze sind bei den beiden Baugebieten jeweils im Bildungsbereich (Schulen, Kindergärten) zusätzlich erforderlich?</p>	<p>Berkersheim Ost ist in der Fortschreibung des Wohnbaurand-Entwicklungsprogramm (WEP 2015) mit 200 Wohneinheiten erfasst. Daraus resultiert ein Bedarf an 9 zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren, 26 Kindergartenplätzen, 20 Plätze für erweiterte schulische Betreuung und 30 Grundschulplätzen. Entsprechende Annahmen für Berkersheim Süd können erst nach Vorlage eines städtebaulichen Konzepts getroffen werden.</p>	<p>8:3</p>	<p>Der Grundschulneubau am Pärmäckerweg erfolgt in direkter Nachbarschaft zu dem Gebiet Süd; auch die KT 101 und 137 sowie die Einrichtungen der Lehrerkooperative/kath.Kirche/FreieSchule sind fußläufig erreichbar.</p> <p><b>Wertung: 1 Punkt für Süd</b></p>
<p>18. Wo wären bei den beiden Varianten jeweils die zusätzlichen Plätze nachzuweisen, können vorhandene Einrichtungen mitbenutzt werden und wie hoch sind jeweils die Investitionskosten?</p>	<p>In Berkersheim besteht aktuell rein rechnerisch ein Defizit von 14 Betreuungsplätzen für unter 3-Jährige, welches neben dem planungsbedingten Bedarf bei der Planung zu berücksichtigen ist. Hierdurch wird allerdings kein eigenständiger Neubau einer Einrichtung gerechtfertigt. Der Bedarf könnte z.B. durch Schaffung einer eingeschobenen Einrichtung in einem mehrgeschossigen Gebäude geschaffen werden. Im Kindergartenbereich ist Berkersheim aktuell gut versorgt. Der Bedarf an Grundschulplätzen und Plätze für die erweiterte schulische Betreuung kann nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich durch Kapazitäten in der Grundschule Berkersheim bzw. im geplanten Neubau der Schule am Prämackerweg gedeckt werden.</p>		<p>Der Schulstandort der alten Berkersheimer Schule ist keineswegs in seinem Erhalt nach Neubau am Schwarzen Platz garantiert; die ev. Kita in Berkersheim ist renovierungsbedürftig und aktuell überlastet (Stand: 11.12.2015 15 Anmeldungen mehr als Plätze aus Kerngebiet); dies ist keine „aktuell gute Versorgung“.</p> <p>Ferner ist zu bedenken, dass mit der parallelen Realisierung der Baugebiete Süd oder Ost sowie Klingensfeld die Grundschulkapazität insgesamt nicht ausreichen wird, da die neue Schule am Rämäckerweg im Verbund mit der Albert-Schweitzer-Schule nur den jetzigen Bedarf ohne Ausbau decken kann.</p>
<p>r19. Welche bestehende Nahversorgungseinrichtungen könnten jeweils mitbenutzt werden und wo könnten gegebenenfalls zusätzliche Standorte ausgewiesen werden?</p>	<p>Bei voraussichtlich neu hinzukommenden Einwohnern in einer Größenordnung von 500 Einwohnern (200 WE Wohnen x 2,5 Personen Belegung) wäre lediglich ein weiterer rechnerischer Bedarf für Nahversorgung von maximal 300 - 350 m<sup>2</sup> BGF (rechnerisch 0,6 - 0,7 m<sup>2</sup> BGF/Einwohner) bzw. ca. 210 - 245 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche notwendig. Dennoch könnten im Rahmen der Ausweisung eines Wohngebietes</p>	<p>9:3</p>	<p>Bereits jetzt ist Berkersheim (ca. 3800 Einwohner) nahversorgungstechnisch massiv unterversorgt bzw. unversorgt. Es reicht daher nicht nur den Zusatzbedarf durch Ost zu kalkulieren, vielmehr müsste die neue Gesamteinheit ca. 4300 Einwohner betrachtet werden.</p> <p>Folgt man aber der Argumentation des Magistrats, so</p>

	zusätzliche Nahversorgungseinrichtungen durch entsprechende Gebietsausweisung ermöglicht werden. Im Rahmen der Weiterentwicklung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wäre allerdings die Ausweisung eines zusätzlichen Standortes grundsätzlich zu prüfen. Darüber hinaus wären in beiden Fällen die bestehenden Versorgungsmöglichkeiten in den angrenzenden Stadtteilen nutzbar, wobei über den verkehrlichen Anschluss ein Quartier Berkersheim Süd über kürzere Wege angebunden werden könnte.		<p>muss festgestellt werden, dass 201 – 245 qm Verkaufsfläche betriebswirtschaftlich unrentabel und daher unrealistisch sind. Darüber hinaus ergibt sich das Problem, dass bei Gebietsausweisung für Einzelhandel und weitere notwendige Flächen der Allgemeinnutzung (Spielplatz) für die eigentliche Wohnbebauung weniger Platz bereit steht.</p> <p>Berkersheim-Süd liegt direkt am Gebiet August-Schanz-Straße (dezentrale Einzelhandelsagglomeration) und ist durch ÖPNV an den Frankfurter Bogen mit seinem EKZ angebunden.</p> <p><b>Wertung: 1 Punkt für Süd</b></p>
20. Welche Wärmeversorgung ist vorgesehen bzw. wäre möglich? Ist bei Berkersheim Ost bzw. Berkersheim Süd eine Anbindung an bestehende Fernwärmenetze möglich?	Die Wärmeversorgung für ein neues Wohngebiet ist technisch herstellbar. In welcher Form dies geschehen könnte (z.B. Anschluss an Fernwärmenetz, Versorgung über Blockheizkraftwerk) kann erst im Rahmen eines Planverfahrens zusammen mit dem Energiereferat erarbeitet werden. Unweit von Berkersheim Süd befindet sich am Oberen Ornberg ein Heizkraftwerk der Mainova AG. Es wäre zu prüfen, inwiefern dieses für die Energieversorgung genutzt werden könnte.	10:3	<p>Fernwärme gilt als die effizienteste Art der Wärmezeugung; die Mainova als Beteiligungsunternehmen der Stadt Frankfurt investiert derzeit 92 Millionen Euro in den Ausbau des Netzes (2014-6). Daher sollte auch im Hinblick auf die Klimaziele des Bundes und des Landes ein neues Baugebiet angeschlossen werden. In Süd ist das aufgrund der vorhandenen Trasse leicht möglich, in Ost nicht.</p> <p><b>Wertung: 1 Punkt für Süd</b></p>
21. Wie bewertet der Magistrat die Möglichkeit, das Gebiet Berkersheim Süd aus dem Grüngürtel herauszunehmen und dafür das Baugebiet Berkersheim Ost flächengleich in den Grüngürtel neu hereinzunehmen?	Berkersheim Süd liegt sowohl im Landschaftsschutzgebiet "GrünGürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt a. M." vom 28.03.2006 als auch im Grüngürtel gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 14.11.1991. Von daher bedürfte es sowohl der Aufhebung des Landschaftsschutzes durch das Regierungspräsidium Darmstadt als auch der Herausnahme aus dem Grüngürtel. Herausnahme eines oder mehrerer Grundstücke aus dem GrünGürtel ist nur dann möglich, wenn Grundstücke in mindestens gleichem Ausmaß und vergleichbarer Qualität an anderer Stelle im GrünGürtel einbezogen werden. Die Fläche in Berkersheim Ost umfasst mit 7,1 ha etwa die gleiche Größe wie Berkersheim Süd. Gegen eine Aufhebung des jetzigen Schutzstatus der Fläche in Berkersheim-Süd spricht jedoch, dass diese Fläche Teil eines zwischen der Siedlung Frankfurter Berg und Berkersheim verlaufenden Schutzkorridors ist, der eine Grünverbindung von Preungesheim zum Niddatal bildet. Die Hereinnahme der Fläche in Berkersheim Ost in diesen Schutzkorridor würde hingegen lediglich die angrenzende	10:4	<p><b>Wertung: 1 Punkt für Ost;</b></p> <p><b>ABER: Inzwischen liegt seitens der Initiative Berkersheim-Ost ein Vorschlag für einen neuen Gebietszuschnitt von Berkersheim-Süd vor, der genau diesen Schutzkorridor, mithin die Grünverbindung mitsamt seiner erhaltenswerten Natur der Schutzzone II des Grüngürtels im Kern erhält und zudem noch eine Abstandsfläche zur Gewerbebebauung der August-Schanz-Straße sicherstellt. Die Breite dieses Grünzugs orientiert sich dabei an der Bemessung der Abstandsfläche zwischen den neuen Häusern in Berkersheim-West /Schulneubau und den Gebäuden entlang der Straße Am Neuenberg. Denn hier hat die Stadt Frankfurt erst in jüngster Vergangenheit die Grünverbindung zwischen Preungesheim und dem Niddatal selbst verbaut bzw. weitgehend gekappt, was der Bericht leider nicht erwähnt. Als Ausgleich kann östlich der Straße „Am Dachsberg“</b></p>

	<p>Schutzzone verbreitern, ohne dass dadurch eine neue Grünverbindung entstünde. Die Bedeutung der Flächen in Berkersheim Ost ist deshalb im Hinblick auf die Schutzziele des Grüngürtels grundsätzlich schwächer ausgeprägt als die der Fläche in Berkersheim Süd. Die Entscheidung über die Aufhebung des Landschaftsschutzes erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange durch das Regierungspräsidium Darmstadt.</p>		<p>unter Rücksichtnahme auf die bisherigen Nutzungen gebaut werden, zumal dieses Gebiet nur der Schutzzone I zugeordnet ist. Stellt man im Gegenzug das Gebiet Berkersheim-Ost unter Schutz (Schutzzone II, da - wie der Magistrat selbst ausführt - von hoher Bedeutung für den Artenschutz und stadtklimatisch höchstwertig) <b>vergrößert man in Summe sogar den ökologisch geschützten Bereich der Zone II</b>, ohne den Gewerbebetrieb zu beeinträchtigen.</p>
<p>22. Wie bewertet der Magistrat die Möglichkeit und den Zeitbedarf, die beiden Baugebiete im Regionalen Flächennutzungsplan zu tauschen?</p>	<p>Für die Entwicklung der Fläche in Berkersheim Süd als Wohnbauland wären sowohl ein Änderungsverfahren für den RegFNP als auch ein Zielabweichungsverfahren von den regionalplanerischen Zielen als Vorranggebiet Regionaler Grünzug, als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen erforderlich. Rein formal könnte der Antrag für ein RegFNP-Änderungsverfahren für Berkersheim Süd im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan gestellt und im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt werden. Vor dem Hintergrund, dass für die Fläche Berkersheim Süd zusätzlich eine Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet Grüngürtel sowie die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erforderlich würden, sollte aus Gründen der Rechtssicherheit ein RegFNP-Änderungsverfahren vor der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes durchgeführt werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass mehrheitliche Entscheidungen sowohl in der Regionalen Planungsversammlung Südhessen wie auch in der Verbandskammer des Regionalverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main getroffen werden müssten. Positive Beschlüsse und wohlwollende fachliche Begleitung vorausgesetzt, geht der Magistrat nach bisherigen Erfahrungen von einem Zeitfenster von 1,5 bis 2,5 Jahren aus.</p>	<p>10:5</p>	<p><b>Wertung: 1 Punkt für Ost;</b></p> <p><b>ABER:</b> Der Tauschprozess ist möglich und mit 1,5 – 2,5 Jahren überschaubar lange. Da Ost und Süd gleich groß sind und Ost nahtlos von Schutzzone II umgeben ist von einer qualitativen Gleichwertigkeit auszugehen (vgl. 15).</p> <p>Im übrigen wäre bei einem veränderten Gebietszuschnitt von Ost der gleiche Tauschprozess einzuleiten.</p>
<p>23. Wie bewertet der Magistrat den Vorschlag insgesamt und ist der Magistrat bereit, dem Vorschlag näherzutreten?</p>	<p>Angesichts der aufgezeigten Kollision mit dem bestehenden Gewerbegebiet August-Schanz-Straße und der Beschlusslage zur Gewerbeflächenentwicklung auf der einen Seite, der natur- und regionalplanerischen Problematik auf der anderen Seite, hält der Magistrat den Weg des "Flächentausches", letztlich der Möglichkeit der planungsrechtlichen Sicherung eines Baugebietes "Berkersheim Süd", für <b>nicht aussichtsreich</b>.</p>	<p>10:5</p>	<p>Folgt man den Argumenten des Magistrats in der Gesamtschau, ergibt sich ein Ergebnis von 10:5 für Süd als Baugebiet und gegen Ost. <b>Trotzdem hält der Magistrat Süd im Endeffekt für nicht aussichtsreich. WARUM? Das ist nicht nachvollziehbar</b>, zumal Süd <b>Qualitätvolle Innentwicklung</b> durch Schließung einer Bauungslücke im Grenzgebiet der drei angrenzenden Stadtteile Preungesheim, Berkersheim und Frankfurter</p>

			<p>Berg ermöglicht und somit die Bindung der drei Stadtteile sowie der Berkersheimer „Enklave“ „Am Neuenberg“/Prämäckerweg ermöglicht (=Stärkung der drei Stadtteile, Soziale Stadt-Neue Nachbarschaften)</p> <p>Berücksichtigt man den Vorschlag Berkersheim-Süd neu zuzuschneiden verstärkt sich das Ergebnis zu Gunsten von Süd.</p>
--	--	--	---