

STANDORT 13

Alternativprüfung für die Ausweisung von Gewerbeflächen Stadtteil Westerfeld, Am Deponiepark Brandholz - Ost



Fläche

Adresse/ Lage	Zum Brandholz, SÖ der Deponie
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Westerfeld, Flur 2, Flurstücke 26-32/1, 36/1 – 39/1, 13/2, 14/1-3, 15, 18, 21,22, 23/1+2, 24 und Flur 1 Flurstück 13/10 plus angrenzende Wirtschaftswege
Flächengröße	ca. 26 ha
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum bis auf ein städt. Grundstück (2.924 m ²)
Bodenrichtwert	landwirtschaftliche Fläche: 1,50 €/m ² (Stand: 2018)

Planungsrecht

Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Vorrangfläche Landwirtschaft, Fläche für Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft (Acker, Grünland)
benachbarte Nutzungen	Deponie, lfd. Verfahren vorhabenbezogenes B-plan, Acker, Grünland
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Zum Brandholz
ÖPNV	muss hergestellt werden
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: keine Versorgungsleitung vorhanden; ggf. Anschluß an Anlage RMD möglich Strom: liegt in der Zufahrtsstraße Telekom: muss neu erschlossen werden Unitymedia: nicht bekannt Wasser: Leitungen (DN100) liegt bis Zufahrt RMD. Nur umzusetzen mit neuer Leitungsverlegung und Druckerhöhungsanlage Nahwärme: Netzaufbau möglich, abhängig von Gebietsgröße & Abnahmemengen
Entsorgung	Keine Leitungen vorhanden weder Misch- noch Trennsystem. Entwässerung muss bis Westerfeld neu verlegt werden. Machbarkeit durch einen Fachingenieur ist vorab zu klären. Zustimmung der Kläranlage notwendig, sowie ggf. eine neue SMUSI Berechnung

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden (GEN ID: 140) BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: mittel I Ertragspotential: hoch bis gering Feldkapazität: mittel bis gering Nitratrückhalt: mittel bis sehr hoch
Topografie	335 - 305 m ü. NN
Schutzgebiete	Acker (intensiv), Weide auf Feuchtgrünland (geschützt nach § 30 BNatSchG)
Biotoptypen	Acker, intensiv, Weide

Naturschutzrechtliche Relevanz	Die intensiv genutzten Ackerflächen haben geringen naturschutzfachlichen Wert. Im Südosten der Fläche befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Das „Feuchtgrünland nördlich von Westerfeld“, welches innerhalb der Agrarlandschaft d. Usinger Becken einen hohen naturschutzfachlichen Wert hat.
Artenschutzrechtliche Relevanz	Die Ackerflächen stellen Bruthabitate der Feldlerche dar, auch ein Vorkommen von Rebhühnern ist möglich. Aufgrund der südexponierten Lage stellen die Säume innerhalb des Gebiets potent. Lebensraum für Zauneidechsen dar. Damit sind durch die Planung artenschutzrechtlich relevante Tierarten betroffen.
Landschaftsbild	Das Gebiet ist stark sichtexponiert. Mit Sicht auf das Landschaftsbild unterliegen die strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen durch die PV-Anlage auf dem nördlich angrenzenden Deponiekörper bereits jetzt einer gewissen Vorbelastung. Beeinträchtigung des Stadtteils Westerfeld.
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmale bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 97: Blick über Plangebiet am nordwestlichen Rand d. Plangebietes



Abb. 98: Blick ins Plangebiet entlang d. Erschließungsstraße

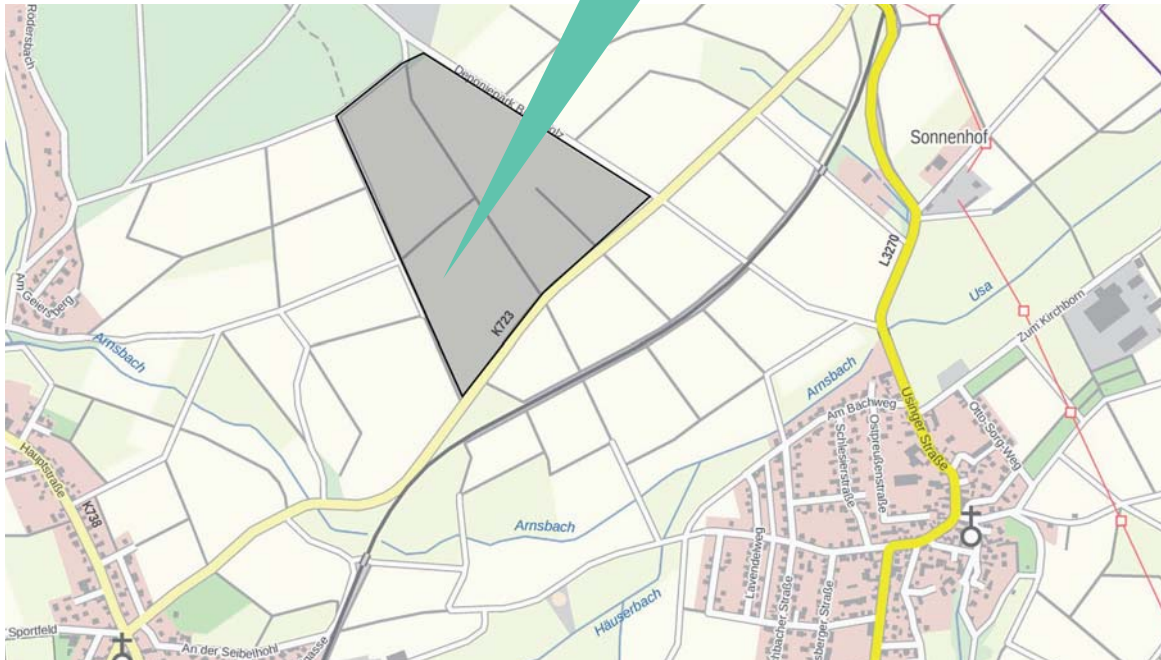


Abb. 99: im Hintergrund nach §30 BNatSchG geschützter Bereich (Bäume)

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz, wenige Flächen im Eigentum d. Stadt	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über die Straße Deponiepark Brandholz möglich, Ausbau erforderlich Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	Teilfläche innerhalb eines Schutzgebiete nach § 30 BNatSchG, Vorrangfläche für die Landwirtschaft + Klimafunktionen	1
Planerische Restriktionen	Änderung RegFNP & Erstellung eines B-plan erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	stark sichtexponiert, isolierte Lage	2

STANDORT 14

Alternativprüfung für die Ausweisung von Gewerbeflächen
**Stadtteil Westerfeld , Am Deponiepark
 Brandholz - West**



Fläche	
Adresse/ Lage	Zum Brandholz, SW der Deponie & S des Stadtwaldes Arnsbacher Berg
Gemarkung, Flur, Flurstück	Gemarkung Hausen-Arnzbach, Flur 8, Flurstück 1-7, 8/1 und /2, 10/1 und /2, 41/2, 42/2, 42/3, 43-47, 48/1 und /3, 50, 51 und 52/1 und landwirtschaftliche Wirtschaftswege
Flächengröße	21 ha
Anzahl WE je ha Bruttowohnbauland	
Flächenzuordnung/ Eigentümer	Privateigentum bis auf ein Grundstück (3.629 m ²) städt. Eigentum
Bodenrichtwert	landwirtschaftliche Fläche: 1,50 €/m ² (Stand: 2018)
Planungsrecht	
Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	Fläche für Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
Bebauungsplan	keiner

Nutzung/Gebäudebestand	
Nutzung der Fläche	Landwirtschaft (Acker, Grünland)
benachbarte Nutzungen	Deponie Brandholz, Acker, Grünland
Gebäudebestand/ sonstige bauliche Anlagen	keiner
Baulasten	nicht bekannt
landwirtschaftlicher Hof in direkter Nachbarschaft	keiner

Infrastruktur	
Verkehrliche Erschließung	Zum Brandholz
ÖPNV	muss hergestellt werden
Mediale Erschließung (Gas, Wasser, etc.)	Gas: keine Versorgungsleitung vorhanden; ggf. Anschluß an Anlage RMD möglich Strom: liegt in der Zufahrtsstraße Telekom: muss neu erschlossen werden Unitymedia: nicht bekannt Wasser: Leitungen (DN100) liegt bis Zufahrt RMD. Nur umzusetzen mit neuer Lei- tungsverlegung und Druckerhöhungsanlage Nahwärme: Netzaufbau möglich, abhängig von Gebietsgröße & Abnahmemengen
Entsorgung	Keine Leitungen vorhanden weder Misch- noch Trennsystem. Entwässerung muss bis Westerfeld neu verlegt werden. Machbarkeit durch einen Fachingenieur ist vorab zu klären. Zustimmung der Kläranlage notwendig, sowie ggf. eine neue SMUSI Berech- nung

Boden/ Tiere & Pflanzen/ Landschaft	
Boden	Pseudogley-Parabraunerden, Braunerden (Gen ID: 281) BodenViewer Hessen Bodenfunktionsbewertung: mittel Ertragspotential: hoch bis mittel Feldkapazität: gering bis mittel Nitratrückhalt: mittel bis hoch
Topografie	340 - 310 m ü. NN
Schutzgebiete	kein Schutzgebiet betroffen
Biotoptypen	Acker, intensiv

Naturschutzrechtliche Relevanz	Die intensiv genutzten Ackerflächen weisen einen nur geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Allerdings kommt dieser Freifläche zwischen dem Wald am Oberhang und dem Ortsrand von Hausen-Arnsbach bzw. Westerfeld im Tal eine große Bedeutung für die Frischluftzufuhr dieser Ortslagen zu.
Artenschutzrechtliche Relevanz	Die Ackerflächen stellen Bruthabitate der Feldlerche dar, auch ein Vorkommen von Rebhühnern ist möglich. Aufgrund der südexponierten Lage stellen die Säume innerhalb des Gebiets potent. Lebensraum für Zauneidechsen dar. Damit sind durch die Planung artenschutzrechtlich relevante Tierarten betroffen.
Landschaftsbild	Das Gebiet ist stark sichtexponiert. Mit Sicht auf das Landschaftsbild unterliegen die strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen durch die PV-Anlage auf dem nördlich angrenzenden Deponiekörper bereits jetzt einer gewissen Vorbelastung. Beeinträchtigung des Stadteils westerfelds.
Kulturlandschaftskataster, Denkmalschutz	kein Bau- & Bodendenkmale bekannt
Vorbelastungen	keine Vorbelastungen bekannt



Abb. 100: Blick über Plangebiet entlang der Erschließungsstraße



Abb. 101: Nördlicher Rand d. Plangebiet



Abb. 102: Blick aus Norden über das Plangebiet

Bewertung		
Kriterien	Bewertung	Bewertung
Umsetzbarkeit, zeitliche Verfügbarkeit	Streubesitz, wenige Flächen im Eigentum d. Stadt	2
Wirtschaftlichkeit, Erschließung	Erschließung über die Straße Deponiepark Brandholz möglich, Ausbau erforderlich; Grundstückspreis unter 50 €	3
Rechtliche Restriktionen	keine Schutzgebiete; Kaltluftschneise	4
Planerische Restriktionen	Änderung RegFNP & Erstellung eines B-plan erforderlich	3
Fachliche Restriktionen	stark ichtexponiert, landwirtschaftlich wertvollere Flächen	3