1, Begründung

1.1 Bedarfsnachweis

Durch die zentrale Lage zwischen den Ballungsgebieten Rhein - Main, dem Köln - Bonner Raum, sowie Siegen und Gießen und die günstige Verkehrsanbindung im Straßenkreuz der B 54 und B 414 entwickelt sich Hof immer mehr zu einem zentralen Gewerbestandort im oberen Westerwald und vor allem innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Marienberg.

Da die vorhandenen Gewerbebauflächen weitgehend vergriffen sind, sieht sich die Ortsgemeinde Hof gezwungen, zur Schaffung und Sicherung von weiteren Arbeitsplätzen, weitere Vorhalteflächen zur Gewerbe- und Industrieansiedlung auszuweisen.

Als Interessenten für die Bebauung des Plangebietes wurde ein stahlveredelnder Betrieb gefunden, der in seiner ersten Ausbaustufe 250 Arbeitsplätze schaffen soll. Als idealer Standort hierfür ist die Fläche südlich von Hof zu sehen, wo bereits etwas weiter östlich Industriegebiet ausgewiesen ist, mit idealer Verkehrsanbindung über die K 36 (neu) an die B 414.

Vom Westerwaldkreis ist die Verlegung der K 36 aus Richtung Oberroßbach zur B 414 im OD-Bereich Hof (Industriestraße) geplant. Diese Verlegung begründet sich mit der Beseitigung der unfallträchtigen Kreuzung B 414/K 36.

1.2 Namensfindung

Ourch die am Plangebiet vorbeifließende Schwarze Nister.

1.3 Ausweisung im Flächennutzungsplan

Die Flächenausweisung ist schon lange Wunsch der Ortsgemeinde Hof und wird auch seitens der Verbandsgemeinde Bad Marienberg als gewerbliche Baufläche (G) im Flächennutzungsplan ausgewiesen, der zur Zeit neu fortgeschrieben wird.

2.) Allgemeine Bedingungen und Gegebenheiten des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage und Verkehrserschließung

- Oas geplante Gewerbegebiet liegt am flach fallenden Südrand der Ortsgemeinde Hof, wird durch die nördlich tangierenden B 414 von der Wohnbebauung abgetrennt, grenzt im Osten an das bereits vorhandene Gewerbegebiet, im Westen an die vorbeifließende Schwarze Nister und im Süden an den dortigen Krumbach an.
- Ourch die Verlegung der K 36 mit Neuanschluß an die B 414 im Bereich der Araltankstelle ist eine "Kanalisierung" der B 414 in Richtung Herborn notwendig. Dies hat zur Folge, daß für den Neuanschluß der K 36, der Zufahrt zur Tankstelle und der Zufahrt der Ortslage Hof (K 36) Linksabbiegespuren nach Detailplänen angelegt werden müssen. Auch die zu verlegende K 36 wird weiterhin Ortsdurchfahrtsbereich bleiben.
- Die Erschließung des neuen GI bzw. GE Gebietes erfolgt ausschließlich über die neue K 36.

2.2 Immisionsschutz

- Die Betriebszufahrt soll aus Immissionsschutzgründen möglichst südlich angelegt werden.
- ° Das Gebäude Haus Nr. 2, Flur 14, Parzelle 35, grenzt unmittelbar an die B 414 an. Hier müssen gemäß der, im Zuge der Straßenplanung, durchgeführten Lärmschutztechnischen Untersuchung im Erd- und Dachgeschoß passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

2.3 Topographische Lage

 Das Gebiet liegt an einem fast ebenen Gelände im Süden der Ortsgemeinde Hof und hat eine Höhe von 510 - 525 m ü.NN.

2.4 Energieversorgung mit Strom

- Oie Stromversorgung wird durch die Koblenzer Elektrizitätsgesellschaft (Kevag) gewährleistet. Um Beschädigungen der Versorgungsanlagen zu vermeiden, sind vor Baubeginn entsprechende Schutzmaßnahmen mit der Kevag (Kevag Service Center Westerburg) abzustimmen.
- o Im Schutzstreifen dürfen Bäume und Sträucher die Anlagen nicht gefährden, auch Montageund Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern.
- Our Stromversorgung von Industrie- und Gewerbegebieten muß anhand der Leistungsanforderungen der einzelnen Unternehmen geprüft werden, ob die Errichtung einer oder mehrerer kunddeneigener Trafostationen erforderlich sind. Den ansiedelnden Betrieben wird empfohlen, sich in dieser Angelegenheit frühzeitig mit der KEVAG in Verbindung zu setzen.
- ° Die Erdgasversorgung ist durch die Rhenag in Siegburg möglich.

2.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch die Telekom erbracht werden.

2.6 Ver - und Entsorgungsleitungen (Wasser und Kanal)

- Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen werden nach noch zu erstellenden und zu genehmigenden Plänen verlegt.
- Die anfallenden Schmutzwässer werden über neu zu verlegende Rohrleitungen und die vorh. SW-Sammelleitung der zentralen Kläranlage Hof zugeführt.
- Das anfallende nicht belastete Oberflächenwasser wird durch Anlegung neuer, sowie vorh. Gräben den Rückhalteflächen mit Versickerungsmöglichkeit zugeführt.
 Der Bau der Oberflächenentwässerung erfolgt über Planfeststellung gem. § 31 WHG im Bebauungsplan - Verfahren.

2.7 Bestand des Plangebietes

- Das Plangebiet beinhaltet überwiegend Wiesenflächen und ist von Straßen und Bachläufen umschlossen.
- o Im südlichen Bereich sind größere Waldflächen vorhanden, die dem Gewerbe- und Industriegebiet als Schutz- und Trennpflanzung dienen werden.
- ° Im östlichen Bereich ist bereits ein Gewerbegebiet ausgewiesen, daß ebenfalls durch die K 36 bzw. "Industriestraße" erschlossen ist.

2.8 Besitz- und Eigentumsverhätnisse

° Der größte Teil des überplanten Gebietes befindet sich im Besitz von Privateigentümern. Der Anteil der Gemeindeflächen beträgt ca. 20 %.

2.9 Altablagerungen

Sind nicht bekannt.

2.91. Geltungsbereich

Bei Flächenüberschneidungen des Geltungsbereiches des neuen B - Planes "Industriegebiet Schwarze Nister" mit dem Geltungsbereich des östlich angrenzenden B - Planes "Industriegebiet Weitelbach" gelten die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes.

3.) Planungsziele und - Konzeption

- Planziel ist die weitere Erschließung eines Industrie- bzw. Gewerbegebietes mit unterschiedlicher Struktur nach den heutigen ökologischen Gesichtspunkten.
- Durch die gute Anbindung an die neu zu verlegende K 36, sowie die Nutzung des bereits vorhandenen Kanalsystemes und die sehr gut mögliche Ableitung des Oberflächenwassers, kann dieses Gebiet äußerst günstig erschlossen werden.

4.) Planungsstatistik (EDV - Ermittlung)

Plangebietsgröße	= ,	ca.	16,62 ha
B 414 / K 36, Wege und Plätze (öffentliche Verkehrsfläche) incl. Fußwege und Wirtschaftsweg	=	ca.	1,70 ha
Öffentliche Grünflächen (incl. Verkehrgrün)	=	ca.	0,91 ha
Fläche der neuen Baugrundstücke	=	ca.	7,58 ha
Priv. Grünflächen	=	ca.	0,61 ha
Ausgleichsflächen	=	ca.	5,82 ha

5.) Bodenordnung

 Für den Geltungsbereich des B - Planes soll ein Bodenordnungsverfahren und für die geplante K 36 ein Grenzregelungsverfahren bzw. Fortführungsvermessung durchgeführt werden.

6.) Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

 Die Kosten für eventuellen Grunderwerb sind in der nachstehenden Kostenschätzung nicht enthalten.
Es obliegt der Gemeinde Hof, Grundstücke anzukaufen.

Geschätzte Erschließungskosten

a) Straßen (neu zu erschließen)	7.800,00 m ²	á 160,= DM/m²	= [1.248.000,00 DM
b) Wasserleitung	600,00 lfdm	á 250,= DM/m	=	150.000,00 DM
c) Entwässerung SW- Kanal	600,00 lfdm	á 600,= DM/m	=.	360.000,00 DM
d) Oberflächenentwässerung RW-Kanal	200,00 lfdm	á 300,= DM/m	=	60.000,00 DM
e) Mulden und Gräben	350,00 lfdm	á 100,- DM/m	=	35.000,00 DM
f) Rückhaltebecken und Mulder	n pauschal	9 .	=	100.000,00 DM
g) Beleuchtung	800,00 lfdm	á 75,- DM	=	60.000,00 DM
		+ 16% Mwst.	=	2.013.000,00 DM 322.080,00 DM
			=	2.335.080,00 DM
		gerundet:	=	2.400.000,00 DM