

1.) Begründung

1.1 Bedarfsnachweis

Die Firma Reifen Günay GmbH, derzeit ansässig in Seck, beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung Hof, Flur 15, Flurstück 51/2 eine Anlage zur Behandlung, Verwertung und Entsorgung von Altreifen zu errichten sowie Handel mit Alt- und Gebrauchtreifen zu betreiben. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit industriell genutzt; die baulichen Anlagen der ehemaligen Metallgießerei stehen zur Zeit leer und drohen zu verfallen.

Die Gemeinde Hof unterstützt das Projekt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.07.2006 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, der später die Bezeichnung „Industriegebiet Dormann“ erhalten hat. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wiedernutzbarmachung der momentanen Industriebrache und eine auf das Vorhaben bezogene, geringfügige Erweiterung für Lagerflächen geschaffen.

1.2 Namensfindung

Die Namensfindung „Industriegebiet Dormann“ resultiert aus der beabsichtigten Nutzungsart und in Anlehnung an den Namen der einst hier ansässigen Gießerei.

1.3 Bestand des Plangebietes

Der Bestand des Plangebietes ist von der Produktionshalle mit Bürogebäude der ehemaligen Metallgießerei geprägt. Nördlich davon bis zur L 293 ist kleinflächiger Waldbestand anzutreffen, der größtenteils aus Nadelbäumen besteht. Das Forstamt Rennerod hat die anteilige Rodung des Waldbestandes für die beabsichtigte Erweiterung erteilt. Im Westen schließt ein befestigter Wirtschaftsweg der Ortsgemeinde Hof an. Die vorhandenen Pappeln entlang des Fahrweges bleiben erhalten.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg in der Fassung der 3. Änderung weist das Betriebsgelände als gewerbliche Baufläche aus. Die Erweiterungsflächen nördlich der bestehenden Halle sind noch als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Eine Anpassung erfolgt in der laufenden 4.

(punktuellen) Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt wird.

Die Zone III S des geplanten Wasserschutzgebietes „Stollen Alexandria“ grenzt westlich der Zufahrtsstraße (Fahrweg Flurstück 105) an. Das geplante Wasserschutzgebiet ist nicht unmittelbar betroffen.

Oberhalb des Gebietes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nördlich der L 293 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwarzhoon“, der u. a. den Friedhof der Gemeinde Hof nebst Parkplatz umfasst. Davon westlich gelegen befindet sich der Geltungsbereich des ebenfalls rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hof West“.

1.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks 51/2 in Flur 15 der Gemarkung Hof. Der Wirtschaftsweg Flurstück 105 ist Grundbesitz der Gemeinde Hof, während die Parzelle 51/1 in Privateigentum steht.

1.5 Räumliche Lage und Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt südwestlich der bebauten Ortslage der Gemeinde Hof im bisherigen Außenbereich. Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über einen Fahrweg, der Teilfläche des gut ausgebauten Wirtschaftsweges Flurstück 105 ist. Der Fahrweg schließt an die vorbeiführende L 293 Nisterau – Hof an, die wiederum östlich in einer Entfernung von ca. 170 m in die B 414 mündet.

Nach der Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez kann bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen auf eine Linksabbiegespur auf der L 293 verzichtet werden. Für den durch das Vorhaben verursachten Zu- und insbesondere Abgangsverkehr ist die Einmündung des anbindenden Fahrweges aufzuweiten, anzuheben und zu befestigen, so dass die Übersicht in Richtung Nisterau verbessert und das bestehende Gefälleverhältnis im Einmündungsbereich entschärft wird. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt die Anforderungen.

1.6 Immissionsschutz

Zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Geräuschemissionen wurde eine schalltechnische Immissionsprognose von dem schalltechnischen Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard, erstellt. Im Ergebnis ist der geplante Recyclingbetrieb zulässig, wenn bei geräuschintensiven Arbeiten (Shredderbetrieb) innerhalb der Hallenbereiche die Nordfenster und das Westtor geschlossen bleiben. Details können der bezeichneten Immissionsprognose entnommen werden.

1.7 Topographische Lage

Die Topographie des Plangebietes weist ein Nord-Süd Gefälle auf. Die Höhenlage liegt zwischen 530 und 520 m ü. NN.

1.8 Boden, Ingenieurgeologie

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, Schaffung von Lagerplätzen und Ausgleichsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten. Im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung sind zudem Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 zu empfehlen.

1.9 Energieversorgung mit Strom

Im Plangebiet befinden sich 20 kV-Netzanlagen der KEVAG mit Trafostation. Zur Klärung des Stromanschlusses sollte sich das ansiedelnde Unternehmen frühzeitig mit dem Service-Center Westerwald der KEVAG, Auf der Heide 2, 56244 Hahn am See in Verbindung setzen.

1.10 Altablagerungen

Die als „Ablagerungsstelle Hof, Ober der Neubach“ erfasste Altablagerung mit der Registriernummer 14301243-202 ragt in den südlichen bis südöstlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinein. Die Altablagerung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es ist vorgesehen, diesen Teilbereich als Feuerwehrezufahrt zu nutzen, die standfest und wasserundurchlässig zu befestigen ist.

1.11 Nutzung regenerativer Energien

Es wird empfohlen, regenerative Energien zu nutzen, hier vor allem die Solarenergie.

1.12 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch die Telefon- bzw. TV-Versorger erbracht. Die entsprechenden Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Erschließung verlegt bzw. sind vorhanden.

1.13 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu nutzen. Im Zuge der im gegenwärtigen Jahr 2007 vorgesehen Erschließung des nordwestlich gelegenen „Gewerbegebietes Hof West“ wird ein neuer Mischwasserkanal in der Zufahrtsstraße zu dem aktuellen Vorhaben (Fahrweg Flurstück 105 in Flur 15) verlegt.

Niederschlagswasser darf im Bereich der Altablagerung nicht versickert werden.

1.14 Brandschutz, Löschwasserrückhaltung

Über die Trinkwasserleitung kann nicht ausreichend Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Die verfügbaren ober- und unterirdischen Löschwasserbehälter auf dem Betriebsgelände sind zur Löschwasserversorgung heranzuziehen. Daneben wird mit der Erschließung des benachbarten „Gewerbegebietes Hof West“ in 2007 ein Regenrückhaltebecken mit Dauerstau angelegt, womit in naher Zukunft weiterer Bedarf an Löschwasser in ausreichendem Maß gedeckt werden kann.

Durch geeignete bauliche und technische Vorkehrung ist im Brandfall zu gewährleisten, dass die eingesetzten Löschmittel (Löschwasser, -gel oder -schaum) weder über die Mischwasserkanalisation der Kläranlage Hof, einem Gewässer noch der Altablagerung auf dem Flurstück 51/1 zugeführt werden.

Südlich der existenten Gewerbehalle im Bereich der randlich betroffenen Altablagerung ist eine Feuerwehrezufahrt in einer Breite von 7 m eingeplant, die wasserundurchlässig zu befestigen ist. Es ist vorgesehen, die Feuerwehrezufahrt mit einer 50 cm breiten Betonvollsteinrinne zur Ableitung des Niederschlagswassers und flüssiger Löschmittel zu begrenzen. Flüssige und schwemmfähige Löschmittel sind aufzufangen und müssen zurückgehalten werden; sie dürfen der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden und sind vom Vorhabenträger ordnungsgemäß zu entsorgen.

Der Vorhabenträger hat entsprechende Vorsorge zu betreiben und mit seinem Antrag im Verfahren über die Zulässigkeit des Vorhabens (Bauantrags- oder Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Bei Verwendung von Löschwasser sollen insgesamt 200,00 cbm zurück gehalten werden.

1.15 Inhalte des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt die Flur 15 der Gemarkung Hof. Die betroffenen Flurstücke 51/1 teilweise, 51/2 sowie 105 teilweise können der Plankarte entnommen werden.

1.16 Archäologische Funde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung unterliegt gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland - Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz, unter der Rufnummer 0261 / 73626.

1.17 Planungsziel

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geregelte städtebauliche Ordnung erreicht werden. Die Zulässigkeit des geplanten Gewerbebetriebes, bei dem Altreifen behandelt, verwertet und entsorgt werden sowie Handel mit Alt- und Gebrauchtreifen betrieben wird, wird innerhalb eines Industriegebietes nach § 9 der Baunutzungsverordnung näher bestimmt.

1.18 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Im Bedarfsfall wird die Bodenordnung im Wege der Fortführungsvermessung vollzogen.

1.19 Kostenschätzung und Plangröße

Die Plangröße beträgt ca. 1,05 ha.

Es fallen folgende Erschließungs- bzw. Ausbaukosten an:

Feuerwehrezufahrt	ca.	40.000,00 €
Rodung des Waldes	ca.	10.000,00 €
Straßenbau ca. 300 m ² x 100,- €/m ²	ca.	30.000,00 €
Tanks bzw. Auffangteich	ca.	20.000,00 €
Auffangrinne aus Betonsteinen	ca.	5.000,00 €
Anschlussleitung	ca.	<u>5.000,00 €</u>
	ca.	<u>110.000,00 €</u>

Aufgestellt: Bad Marienberg, im Mai 2007

Durch: Ingenieurbüro Bernd Kessler - Bismarckstraße 99 - 56470 Bad Marienberg

Ingenieurbüro Bernd Kessler, Bad Marienberg