

1.) Begründung

1.1 Bedarfsnachweis

Im Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) von 1995 ist der Raum Bad Marienberg/Rennerod als landesweit bedeutender Gewerbestandort mit Entwicklungsimpulsen ausgewiesen. Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) aus dem Jahre 1988 als übergeordnete raumordnerische Planung, erteilt der Stadt Rennerod sowie der Stadt Bad Marienberg neben ihrer Funktion als Grundzentrum, die Funktion als Gewerbestandort. Die im LEP III beschriebenen Entwicklungsimpulse sind daher auch besonders an der bereits stattgefundenen gewerblichen Entwicklung der beiden Verbandsgemeinden Rennerod und Bad Marienberg und ihren Gemeinden Oberroßbach und Hof abzulesen.

Die Ortsgemeinde Oberroßbach verfügt zur Zeit über keine gewerblichen Bauflächen. Die im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Salzburger Straße“ ausgewiesenen Bauflächen sind inzwischen alle bebaut. In der Gemeinde Hof besteht eine ähnliche Situation. Alle ausgewiesenen, gemeindeeigenen gewerblichen Bauflächen sind belegt. Um kurzfristig durch die Gemeinde Hof Bauflächen bereitzustellen, befindet sich zur Zeit der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hof/West“ in Aufstellung. Aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung ist diese Gewerbeflächenausweisung die letzte Möglichkeit der Ortsgemeinde Hof in der eigenen Gemarkung. Generell gestaltet sich eine Einzelausweisung von weiteren Gewerbeflächen in den jeweiligen Gemeinden sehr schwierig.

Um die weitere langfristige Entwicklung als Gewerbestandort sicherzustellen und dabei die Vorteile der günstigen Erschließungsvoraussetzungen aus wirtschaftlicher und verkehrlicher Sicht zu nutzen sowie im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, haben daher beide Gemeinden die Ausweisung eines gemeinsamen Baugebietes als interkommunales Gewerbegebiet beschlossen.

Hierzu wurde bereits im Jahre 2001 eine Machbarkeitsstudie erstellt, in deren Rahmen die maßgeblichen Fachbehörden, vor allem untere Landesplanungsbehörde und Naturschutzbehörde, einer konkreten Bauleitplanung zustimmten. Auch aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde und dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr (LSV Diez) kann eine abschnittsweise Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Verkehrserschließung erfolgen. Alternative Standorte für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sind aufgrund der bestehenden Ortsbebauung der Gemeinden und deren Nutzung (Schallimmissionen künftiger Gewerbebetriebe beeinträchtigt vorh. Wohnbebauung) und in Abhängigkeit der u. a. vorhandenen festgesetzten Wasserschutzgebiete, Windkraftsondergebiete sowie Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechts nicht geeignet.

Aus diesem Grunde haben sich die Gemeinden entschlossen, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Hof, in der Gemarkung Oberroßbach an der K 36 gelegen, ein gemeinsames, verbandsgemeindeübergreifendes Gewerbegebiet anzustreben.

Die Erschließung des Gewerbegebiets „Niederfeld“ soll bedarfsorientiert in verschiedenen Bauabschnitten erfolgen und langfristig die städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind dabei einerseits die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinden unter Wahrung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf künftige Generationen und die Gewährleistung einer dem Allgemeinwohl dienenden sozialgerechten Bodennutzung.

1.2 Namensfindung

Die Namensfindung resultiert aus der alten Flurbezeichnung des Plangebietes „Niederfeld“.

1.3 Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) aus dem Jahre 1988 besitzt die Ortsgemeinde Hof den Status als Gewerbestandort, für Oberroßbach ist keine besondere Funktion vorgesehen. Dies konkretisiert der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Rennerod. Der Planbereich liegt gänzlich in der Gemarkung Oberroßbach. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rennerod mit entsprechender Ausweisung der überplanten Flächen (Parallelverfahren), wobei im Zuge dieser Fortschreibung der Gemeinde Oberroßbach die zusätzliche Gemeindefunktion als Gewerbestandort vorgeschlagen wird. Die Einholung der

landesplanerischen Stellungnahme und Behördenbeteiligung erfolgt dabei gemäß Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde gleichzeitig mit der Behördenbeteiligung des Bebauungsplanes.

1.4 Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Waldflächen. Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich um Wiesen- und Ackerflächen. Nordwestlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich forstlich genutzte Flächen (Nadel- und Laubwaldbestände). Im Norden grenzt das Plangebiet an das Gewässer III. Ordnung Krummbach und die anschließende gewerbliche Bebauung –Weitelbach- und – Schwarze Nister- der Gemeinde Hof. Entlang der Planfläche verläuft die K 36 als zwischengemeindliche Verbindung Oberroßbach/Hof. Zudem befindet sich ein namenloses Gewässer III. Ordnung im nördlichen Plangebiet und ein bituminöser Wirtschaftsweg durchquert die überplante Fläche von Südwest nach Nordost. Weiter nordöstlich liegt der Segelflugplatz Bad Marienberg-Oberroßbach.

1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des überplanten Gebietes (ca. 17,77 ha) befindet sich im Besitz der Gemeinde Oberroßbach. Der Anteil der privaten Flächen beträgt ca. 9,53 ha.

1.6 Räumliche Lage und Verkehrserschließung

Das geplante Gewerbegebiet beginnt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Hof, an der Gemarkungsgrenze Oberroßbach/Hof und verläuft entlang der freien Strecke der K 36. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstrasse 36. Zur Bestimmung der vorh. Verkehrsstärke wurde vom LSV Diez eine Verkehrszählung, (am Ortseingang von Hof aus Richtung Oberroßbach) durchgeführt. Das Ergebnis belegt ein geringes Verkehrsaufkommen, insbesondere für den Schwerverkehr. Davon ausgehend, ist in Abstimmung mit dem LSV Diez die Ausgestaltung des Knotenpunktes mittels Linksabbiegestreifen nicht erforderlich. Eine sogenannte –Straßenmeisterlösung- (Führungsform 3 gemäß RAS-K-1) ist ausreichend. Sollte das Verkehrsaufkommen in der Zukunft jedoch so steigen, das ein Linksabbiegestreifen erforderlich wird, sind die dafür notwendigen öffentlichen Flächen bereits jetzt in der Bauleitplanung sicherzustellen; ebenso ist der erforderliche Bauverbotsbereich gemessen vom Fahrbahnrand des Knotenpunktes mit einem eventuellen Linksabbiegestreifen einzuhalten.

Der nord-östlich liegende, über einen Wirtschaftsweg erschlossene und lediglich an den Wochenenden von den Mitgliedern betriebene Segelflugplatz, weist ebenfalls nur ein äußerst geringes Verkehrsaufkommen auf. Die Müllentsorgung erfolgt durch die Mitglieder bzw. ab der Kreisstraße 36. Aus diesen Gründen kann hier die vorhandene Einmündung in ihrer Form bestehen bleiben.

Die Kreisstrasse 36 selbst verbindet als zwischengemeindliche Strasse die Gemeinden Oberroßbach und Hof und mündet nördlich der geplanten Baugebietsanbindung in ca. 550 m Entfernung in die Bundesstrasse 414. Die gemäß RAS-K-1 notwendigen, in Abhängigkeit zur Linien- und Gradientenführung der K 36 freizuhaltenden Sichtfelder von 200 m in beide Fahrtrichtungen sind in der Planung berücksichtigt. Auf einen begleitenden Gehweg entlang der freien Strecke wird hier verzichtet, da bereits im Ort keine Gehweganlage entlang der K 36 vorhanden ist und sich auch nur durch unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand, z.B. erforderlicher Kunstbauten (Brücke über den Krummbach), in das geplante Gewerbegebiet zu führen lässt. Die Eckausrundungen der neuen Einmündung sind als 3-teilige Korbbogenfolge vorgesehen. Die Eckausrundungen sind so bemessen, dass der Ein- bzw. Abbiegeverkehr (Begegnungsfall Lastzug/Lastzug) ohne Mitbenutzung der Gegenfahrspur erfolgen kann.

Die Anfangslängsneigung der neuen Erschließungsstraße darf auf den ersten 15,0 m max. 4,0 % betragen und fällt in Richtung Baugebiet, so dass kein Oberflächenwasser den Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße zugeführt wird. Eine entsprechende Verkehrsplanung für die Anbindung an die K 36 ist rechtzeitig vor Baubeginn auszuarbeiten und durch den Landesbetrieb Straßen und Verkehr Diez zu genehmigen.

Die innere Erschließung des Baugebiets selbst erfolgt über neu anzulegenden Straßen mit einer Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 8,0 m. Die Strassen sind als Stichstrassen mit Wendemöglichkeit für Lastzug bzw bei den untergeordneten Stickerschließungen für Müllfahrzeug 3-achsig konzipiert.

1.7 Immissionsschutz

Der Schießstand des Schützenvereins Hof befindet sich am nördlichen Geltungsbereich in Nähe zum Plangebiet.

Für diese Anlage liegt eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor. In der Genehmigung ist festgelegt, das im Einwirkungsbereich der Schießanlage der, von ihr ausgehende Lärmpegel, den Immissionsrichtwert von tagsüber 65 dB (A) nicht überschreiten darf; dieser Wert entspricht nach DIN 18005 bzw. TA Lärm dem zulässigen Tag-Richtwert eines Gewerbegebietes.

1.8 Topographische Lage

Die topographische Lage des Baugebietes weist ein von Nordost nach Südwest um ca. 14 m steigendes Geländeniveau auf.

Die Höhenlage liegt 518 und 532 m ü. NN.

1.9 Boden, Ingenieurgeologie

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls 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.

1.10 Energieversorgung mit Strom

Die Stromversorgung wird durch die Koblenzer Elektrizitätsgesellschaft (KEVAG) gewährleistet. Im Planbereich sind keine 20 kV-Netzanlagen vorhanden.

Eine ehemals in der Flächennutzungsplanung der VG Rennerod geplante 20 kV-Freileitung wird nicht mehr verfolgt und kann auch in der punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen werden.

Zur Stromversorgung von Gewerbe- und Industriegebieten muss anhand der Leistungsanforderungen der einzelnen Unternehmen geprüft werden, ob die Errichtung einer oder mehrerer kundeneigenen Trafostationen erforderlich wird. Hierzu müssen sich die ansiedelnden Betriebe rechtzeitig wegen eines eventuellen Stromanschlusses mit dem Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen.

1.11 Altablagerungen

Gemäß der Erfassung von Altablagerungen im Westerwaldkreis befinden sich keine Ablagerungen im Geltungsbereich.

1.12 Nutzung regenerativer Energien

Es wird empfohlen, regenerative Energien zu nutzen, hier vor allem die Solarenergie, die über entsprechende Sonnenkollektoren im Bereich der Dachflächen in elektrische Energie umgewandelt wird. Evtl. mögliche öffentliche Förderungen können im Rahmen der Baugenehmigung zu den einzelnen Bauvorhaben abgefragt werden. Zudem werden Beratungen durch die Versorgungsträger im Hinblick auf die Nutzung solcher Energien angeboten.

1.13 Fernmeldetechnische Versorgung

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

1.14 Brandschutz

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes wird durch Anschluss an das Netz der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg in der Gemeinde Hof gewährleistet. Über diese Leitung kann eine max. Wassermenge von 48 m³/h bereitgestellt werden. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und in Abstimmung mit der zuständigen Stelle der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises muss die Löschwassermenge für das geplante Gewerbegebiet 96 m³/h betragen, wobei eine Löschzeit von 2 Stunden zugrunde zu legen ist. Somit ergibt sich eine vorzuhaltende Löschwassermenge von 192 m³. Die Differenzmenge, die nicht leitungsgebunden zur Verfügung steht, wird in zwei Löschteichen (Anordnung entsprechend 300 m Löschbereich) gem. DIN 14210 vorgehalten, wobei durch den geführten Nachweis der Löschwassermenge das DIN-Mindestvolumen (1.000 m³) unterschritten werden darf.

1.15 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Vorwege der Bauleitplanung fand zur Konzeption der Entwässerungsplanung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein Abstimmungsgespräch mit den Verbandsgemeindewerken Rennerod und Bad Marienberg, der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung sowie der Struktur- u. Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Montabaur Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz statt.

Hier wurde abgestimmt, dass das anfallende Oberflächenwasser und Außengebietswasser durch eine Kombination aus offenen Gräben, die soweit als möglich als Muldenspeicherkaskaden angelegt werden und neu zu verlegenden Regenwasserkanalhaltungen, abzuleiten ist. Die hierdurch gesammelte Wassermenge wird über zwei unter Pkt. 1.14 beschriebene Löschteich geleitet und anschließend einer breitflächigen Versickerung zugeführt. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Untergrund im Zuge der Genehmigung der Abwasseranlagen einzuholen. Im diesem Rahmen ist gleichzeitig das vorhandene namenlose Gewässer III. Ordnung innerhalb des Plangebietes aufzuheben. Entsprechender Ausgleich ist durch die Anlage der neuen offenen Entwässerungseinrichtungen gegeben.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über neu zu verlegende Rohrleitungen mit Anschluss an den vorhandenen Mischwassersammler der Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg in der Gemeinde Hof, der wiederum an die Kläranlage der VG-Werke Bad Marienberg in Hof angeschlossen ist. Je nach Abhängigkeit der topographischen Gegebenheiten, der Verlegetiefen der neuen Schmutzwasserkanäle und der Höhenlage der neuen Gebäude, können Unterliegergrundstücke zu den neuen Erschließungsstraßen nur ab Erdgeschoss im Freispiegelabfluss entwässern. Unter- bzw. Kellergeschosse sind in diesem Falle über private Pumpanlagen zu entwässern.

Zur Trinkwasserversorgung werden die erforderlichen Rohrleitungen ebenfalls im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes verlegt und in das bestehende Rohrnetz eingebunden. Weiterhin wird empfohlen, eine Teilversickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken vorzunehmen. Zudem sollten befestigte Grundstücksfreiflächen soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. ökologische Pflastersteinsysteme) vorgesehen werden.

Die betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten informiert, um die erforderlichen Koordinierungen durchführen zu können.

1.16 Inhalte des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt die Flur 7 der Gemarkung Oberroßbach. Die betroffenen Flurstücke sind der Plankarte zu entnehmen.

1.17 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.

1.18 Planungsziele und -konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung mit geregelter Bebauung geschaffen werden.

Wichtig ist eine gute Straßenerschließung, die ausreichend für die verkehrliche Andienung der Gewerbebetriebe sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, den Brandschutz und Winterdienst konzipiert ist.

1.19 Planungsstatistik (EDV-Ermittlung)

Plangebietsgröße	= ca. 27,3009 ha	~ 100,00 %
Verkehrsflächen	= ca. 1,863 ha	~ 6,82 %
Gewerbebaufläche (GE)	= ca. 13,233 ha	~ 48,47 %
Öffentliche Grünfläche/Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur usw.	= ca. 8,956 ha	~ 32,80 %
Waldflächen/Aufforstung/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur usw.	= ca. 3,250 ha	~ 11,91 %

1.20 Bodenordnung

Inwieweit eine Bodenordnung von Grund und Boden durch eine Baulandumlegung nach dem IV Teil des BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanes vom Vermessungs- und Katasteramt Westerburg durchgeführt wird, ergibt sich im weiteren Verfahren.

Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Kosten für eventuellen Grunderwerb sind in der nachstehenden Kostenschätzung nicht enthalten.

Es obliegt den Gemeinden, Grundstücke anzukaufen oder diese in Privathand zu belassen.

Geschätzte Erschließungskosten

a) Verkehrsflächen			
Erschließungsstrassen	ca. 6.195 m ²	à 100,- €	619.500,- €
Linksabbiegespur pauschal			71.500,- €
Wirtschaftswege/Feuerwehruzufahrt	ca. 1.716 m ²	à 50,- €	85.800,- €
b) Wasserleitung	ca. 746 lfdm	à 98,- €	73.108,- €
c) Entwässerung SW - Kanal	ca. 837 lfdm	à 192,- €	160.704,- €
d) Oberflächenentwässerung RW-Kanal	ca. 624 lfdm	à 206,- €	128.544,- €
e) Außengebietsentwässerung	ca. 900 lfdm	à 18,- €	16.200,- €
f) Beleuchtung	ca. 670 lfdm	à 55,- €	36.850,- €
g) Versickerung	pauschal		10.000,- €
h) Löschteiche pauschal			65.000,- €
			<u>1.267.206,00 €</u>
	<u>z.Zt. gesetzlich gültige Mwst. (16 %)</u>		202.752,96 €
	+ Rundung		<u>30.041,04 €</u>
	Geschätzte Erschließungskosten		ca. 1.500.000,00 €
			=====

Aufgestellt: Bad Marienberg, im September 2006

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