zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung	
Bauleitplanung der Stadt Hof Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Christoph-Klauß-Straße III„ gem. § 12 Abs. 2 BauGB SATZUNGSBESCHLUSS	
Beratungsfolge:	

Datum	Gremium	
16.02.2016	Bauausschuss	nicht öffentlich
22.02.2016	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes:
Das Plangebiet liegt im Osten von Hof im Bereich der sogenannten Fabrikvorstadt, an der Christoph-Klauß-Straße und ist ca. 7100 m^2 groß.
Im Norden des bestehenden Nahversorgungszentrums Christoph-Klauß-Straße betreibt die Fa. ALDI einen Lebensmittelmarkt.

Die genaue Abgrenzung und die betroffenen Flurnummern sind aus dem beiliegenden Bebauungs-planentwurf zu entnehmen.

Anlass und Erforderlichkeit der Planung:
Der Investor plant seine Immobilie zu erweitern und zu modernisieren.
In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche um ca. 285 m^2 auf ca. 1135 m^2 vergrößert werden.
Dadurch wird die Grenze zur angenommenen Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes über-schritten und es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Eine weitere Aufwertung des Nahversorgungszentrums ist durch einen Neubau einer Filiale der Sparkasse Hochfranken im Süden des Plangebietes vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Hof stellt das Gebiet bereits als „Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ dar.
Auf Grund der konkret vorliegenden Anfragen der Fa. ALDI sowie der Sparkasse Hochfranken ist über den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Christoph-Klauß-Straße III“ zu entscheiden.
Als gemeinsamer Vorhabenträger tritt auf:

- ALDI GmbH & Co. KG aus Adelsdorf

Mit genanntem Vertragspartner ist ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten bzw. der bisher erarbeiteten Verhandlungsergebnisse, welche Basis der Bauleitplanung sind, sowie die Übernahme etwaiger Erschließungskosten, geschlossen worden.

Der Vertrag enthält u.a:

- Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes, Sicherung der Verrohrung des Leimitzer Baches trotz Überbauung, Umgestaltung des Vorflächenbereiches und einiger Stellplätze
- Den Neubau einer Geschäftsstelle für einen Finanzdienstleister (Sparkasse Hochfranken) mit einer Geschossfläche von 350 m² und einer Officefläche von max. 275 m² sowie den dazugehörigen 15 Stellplätzen
- Vorschriften zur Regelung der Abstandsflächenübernahme auf Grund der Grenzbebauung zum Nachbarobjekt Edeka
- Kostenübernahme für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dessen Umsetzung
- Die Verschiebung der bestehenden Zufahrt zu den Parkplätzen sowie die Kostenübernahme für Umbauarbeiten

- Die Festsetzung der Verkaufsfläche auf maximal 1135 m² incl. Randsortimente. Die Flächengröße von Randsortimenten auf sogenannten Aktionsflächen wird begrenzt auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche
- Den naturschutzrechtlichen Ausgleich für 18 zu rodende Bäume: Ersatzpflanzung eines Hochstammes sowie Ersatzzahlungen für 17 Bäume
- Die Festlegung der Werbeanlagen sowie der Gebäudegestaltung
- Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die gemäß Nummer 8.8 sowie 9.1 des geschlossenen Durchführungsvertrages (vom 05.10.2015) vorzulegenden Bürgschaften sind dem Fachbereich Stadtplanung fristgerecht zugestellt worden.

Verfahrensübersicht

Das Bauleitverfahren hat folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

1. Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 27.06.2014, Nr. 39.
   Öffentliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 31.07.2014

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund des Schreibens vom 10.09.2014

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.09.2014 bis 18.09.2014
   Öffentliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 01.09.2014

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 26.10.2015, Nr. 286

5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und reguläre Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2015 bis 09.12.2015
   Öffentliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 02.11.2015

Beschlussmäßige Prüfung der Stellungnahmen

Die Prüfung der Stellungnahmen wurde zugestellt und gilt hiermit als verlesen.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

- die von der Verwaltung vorgelegte Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsergebnis zum o. g. Bauleitverfahren
  zu befürworten

und

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Christoph-Klauß-Straße III“ **als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Abwägung zum Bebauungsplan
- Bebauungsplan M 1:1000 mit Begründung und Umweltbericht (Stand 01.02.2016)
- Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus:
  - Plan 1: Vorhaben und Erschließungsplan vom 01.02.2016, M1:100
  - Plan 2: Ansichten von Aldi vom 01.02.2016, M 1:100
  - Plan 3: Vorhaben- und Erschließungsplan Sparkasse inklusive Ansichten vom 01.02.2016, M 1:100
- Formblatt Abstandsflächen Sparkasse / Edeka mit A3 Plan
- Durchführungsvertrag

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 16.02.2016
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 22.02.2016
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an FB 61

Hof, 22.01.2016

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor

Anlagen:
(3) Abwägung_Behandlung der Stellungnahmen 10.12.15
Anlage 1_Abstandsflächenerklärung Formular _original_08_10_15
Anlage 1_Abstandsflächenplan (2)
Begr_Satzungsbeschluss 01_02_16
Bplan vorhabenbezogen_Satzungsbeschluss (160203)
Scan_Durchführungsvertrag
VEP Plan 1-Grundrisse und Schnitte Aldi Süd (2)
VEP Plan 2-Ansichten Aldi Süd
VEP Plan 3-Sparkasse Hochfranken incl Ansichten und Abstandsflächen (2)