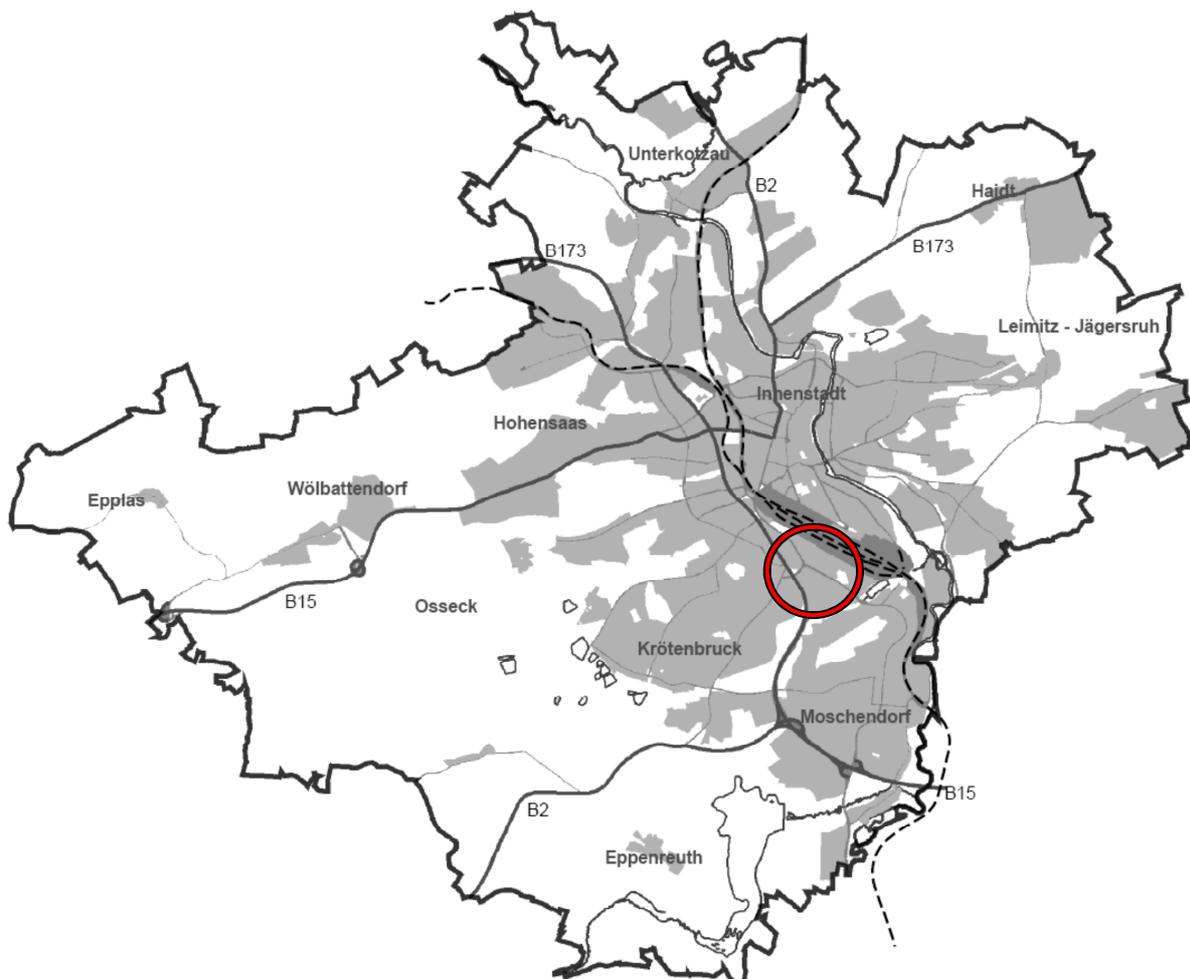


Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich der Stadt Hof „An der Wunsiedler Straße“

Feststellungsbeschluss

Fassung vom 23.02.2016



Inhalt:	Seite
1. Grundlagen	3
2. Erfordernis der Anpassung des Flächennutzungsplanes	3
3. Vorgesehene Planungsinhalte	3
4. Übergeordnete Planungen	3
5. Infrastruktur / Erschließung	4
6. Umweltbericht	4
7. Ver- und Entsorgung	5

1. Grundlagen

Das betroffene Gebiet befindet sich im Hofer Stadtteil Anspann, beim südlichen Kreuzungsbereich der Wunsiedler Straße zur Ecke Hans-Böckler-Straße. Es umfasst eine Größe von ca. 1 ha.

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan, beschlossen am 31.10.1984, ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Der Stadtteil wird geprägt durch Einzelhandel, großflächigen Einzelhandel sowie diverse gewerbliche Nutzungen.

Im Bereich des Plangebietes wurde mit in Kraft treten des Bebauungsplanes „Südeinfahrt Hof I“ seit dem 29.11.2001 die städtebauliche Nutzung geregelt. Die damalige Nutzung sah für das Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein Lebensmittelmarkt der Lidl Vertriebs-GmbH. Mit dem Satzungsbeschluss vom 01.09.2015 wurde mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südeinfahrt Hof II“ ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel vom Stadtrat beschlossen. Seine Rechtswirkung entfaltet er nach der Anpassung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich. Die Entwicklung der Planungen aus dem Flächennutzungsplan kann somit gewährleistet werden.

Der Standort liegt nach dem, für die Stadt vorliegenden „Zentrenkonzept“ außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, kann jedoch als siedlungsstrukturell integriert bezeichnet werden.

2. Erfordernis der Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der Standort soll den aktuellen Anforderungen des Einzelhandels angepasst werden und Einzelhandel im Bereich der Großflächigkeit zulassen. Dies ist Grundlegend um moderne und an den Bedürfnissen der Kunden orientierte Verkaufsflächen zu ermöglichen. In Zeiten des demografischen Wandels ist es für viele Märkte notwendig Ihre Verkaufsfläche, nicht das bestehende Sortiment, zu erweitern um konkurrenzfähig zu bleiben. Es gewährleistet ausreichend Bewegungsfreiheit innerhalb der Verkaufsflächen sowie Platz für die Verteilung des Sortiments auf besser erreichbare Regale.

3. Vorgesehene Planungsinhalte

Ziel der Planung ist die baurechtliche Sicherung zur Vergrößerung von Verkaufsflächen. Hierfür ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel notwendig.

4. Übergeordnete Planungen

Die Planungen entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Es ist erklärtes Ziel, „die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandels-einrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, sicherzustellen“. Grundsätzlich ist dabei „die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und Ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird“ (vgl. Landesentwicklungsprogramm B II - Grundsatz - 1.2.1).

„Der Handel nimmt wichtige Funktionen der Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahr. Eine verbrauchernahe Versorgung ist geboten, um das mit dem Einkauf verbundene Verkehrsaufkommen zu begrenzen und um die Versorgung weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. (vgl. Landesentwicklungsprogramm B II - Begründung - 1.2.1.1)

Für Flächen der Einzelhandelsgroßprojekte soll „die Ausweisung in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten „soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (vgl. Landesentwicklungsprogramm B II - Ziele - Nr. 1.2.1.2)

5. Infrastruktur / Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über drei öffentliche Zufahrten. Im nordwestlichen sowie im nordöstlichen Bereich ist die Erschließung über die Wunsiedler Straße abgesichert. Eine weitere Zufahrt ist über die Carl-Benz-Straße möglich. Die Anlieferung erfolgt über die Zufahrten zu den PKW-Stellplätzen.

Der öffentliche Personennahverkehr ist über Bushaltestellen an der Wunsiedler Straße („Viceburgstraße“, Linien 1, 4 und 8) und an der Ernst-Reuter-Straße („Klinikum“ Linien 3, 2 und 8) gesichert.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Grundstückes ist durch straßenbegleitende Gehwege entlang der Wunsiedler Straße sowie Fußgängerüberwege im Kreuzungsbereich Wunsiedler Straße/ Hans-Böckler-Straße gewährleistet. Ein Radweg ist beidseitig entlang der Wunsiedler Straße vorhanden.

6. Umweltbericht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hof ist das Plangebiet der Kategorie Gewerbegebiet mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (GE) zugeordnet. Nördlich der Wunsiedler Straße grenzt eine als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Fläche an. Der Geltungsbereich ist bereits mit einem Lebensmittel-Einkaufsmarkt bebaut. Somit ist der Geltungsbereich aufgrund der bestehenden Kundenströme hinsichtlich der Lärmimmissionen bereits vorbelastet.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch	Es wird angenommen, dass sich durch die Möglichkeit zur Erweiterung zur Großflächigkeit die bisher bestehenden Kundenströme nicht erhöhen. Eine Erhöhung des Verkehrslärms ist damit nicht anzunehmen →keine Auswirkungen zu erwarten
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Es gibt keine Auswirkungen bzw. Hinweise auf Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern →keine Auswirkungen zu erwarten
Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	Durch die bereits bestehende hohe Versiegelung innerhalb des Plangebietes ist kein Lebensraumverlust zu erwarten. →keine Auswirkungen zu erwarten
Schutzgut Landschaft	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers der Stadt Hof. →keine Auswirkungen zu erwarten
Schutzgut Boden	Durch die bereits bestehende hohe Versiegelung des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. →keine Auswirkungen zu erwarten
Schutzgut Wasser	Durch die bereits bestehende hohe Versiegelung des Plangebietes gibt es keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser →keine Auswirkungen zu erwarten
Schutzgut Luft	Da sich das Verkehrsaufkommen voraussichtlich nicht verändern wird, ist von keiner Verschlechterung der Luftqualität auszugehen →keine Auswirkungen zu erwarten
Schutzgut Klima	Durch die geplante kleinräumige Veränderung im Plangebiet sind keine Klimaveränderungen zu erwarten. →keine Auswirkungen zu erwarten

7. Ver- und Entsorgung

Der Planungsbereich ist vollständig erschlossen. Der bestehende Lebensmittelmarkt ist an den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Hof, 02.03.2016
Unternehmensbereich IV

Pischel
Stadtdirektor