

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof

- 1. Zustimmung zum Antrag/Planungskonzept des Investors**
 - 2. Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „VEP Quartier am Strauß,,**
 - 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch),**
 - 4. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen in einem Teilgebiet der Innenstadt I“**
 - 5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Quartier amStrauß,,**
- EINLEITUNGS- und AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
17.01.2017	Bauausschuss	nicht öffentlich
23.01.2017	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha und liegt im Bereich der Innenstadt südlich der Altstadt zwischen Schillerstraße, Bismarckstraße, Friedrichstraße und Marienstraße. Es bildet den End- bzw. Anfangspunkt des sogenannten „Hofer Rückgrates“ (Rahmenplan Kernstadt 2010); den von Bismarckstraße, Altstadt und Ludwigstraße gebildeten zentralen Erlebnisbereich der Hofer Innenstadt.

Die genaue Abgrenzung und die betroffenen Flurnummern sind aus dem beiliegendem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Anlass der Planaufstellung (Antrag):

Anlass der Planungen ist der Abbruch des Bestandsgebäudes des ehemaligen Zentralkaufs zur Neuansiedlung eines Einkaufszentrums mit Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen. In diesem Zusammenhang wird auch der Busbahnhof neu konzipiert. Für die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen muss eine Bauleitplanung eingeleitet werden. Die Bauflächen werden als „Sondergebiet Einkaufszentrum“ und in einem Teilbereich (Gebäude entlang der Marienstraße, in Schiller- und Friedrichstraße) als „Kerngebiet“ festgesetzt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Kerngebiet“ dargestellt und wird im Parallelverfahren in Teilen geändert.

Der bestehende einfache Bebauungsplan „Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und ähnlicher Unternehmungen im Sinne des §33i GewO in einem Teilgebiet der Innenstadt I“ aus dem Jahr 1989 wird in einem Teilbereich geändert.

Für das Projekt der sogenannten „Hof-Galerie“ hat der Bauausschuss am 22.04.2015 dem beantragten Bauvorbescheid mit einer max. Verkaufsfläche von 10.000 m² zugestimmt. Mit Schreiben vom 27.12.2016 beantragt die Firma *Hof Galerie S.A., vertreten durch die Luxembourg Investment Group LIG S.A., vertreten durch den Vorstand, Herrn Vladimir Volkov* die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Mit genanntem Vertragspartner wird ein Durchführungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten geschlossen. Abweichend zum Plangebiet umfasst das vorläufige Vertragsgebiet eine Fläche von ca. 1,1 ha. Der Investor verfügt derzeit über die Grundstücke mit folgenden Flurnummern: 1165, 1162 und 1161. Für die Flurstücke 1158 und 1180 stehen die Termine zur notariellen Beurkundung der Kaufverträge bereits fest, sodass der Grunderwerb voraussichtlich zur Beschlussfassung erfolgt sein wird.

Im Bereich des Vertragsgebietes ist folgendes Planungskonzept vorgesehen:

Der brachliegende ehemalige Zentralkauf und die Gebäude der Schillerstraße 11, 13 und 19 sowie Nebengebäude im Hinterhof der Marienstraße 57 sollen abgebrochen werden. Hier wird ein 4-geschossiger Neubau geplant, welcher sich insbesondere in der Bismarckstraße an der städtebaulichen Struktur der Blockrandbebauung orientiert. Aufgrund der Geländetopografie (die Schillerstraße liegt etwa 5,0 m höher als die Friedrichstraße) ergeben sich zwei Eingänge zum Einkaufszentrum. Im Erdgeschoss erfolgt der Zugang von der Friedrichstraße und im ersten Geschoss von der Schillerstraße / Ecke Bismarckstraße. Die Verkaufsfläche nimmt dabei 2,5 Geschosse in Anspruch, wobei sich die Parkflächen im oberen Bereich über 1,5 Geschosse erstrecken. Der Busbahnhof wird künftig zentral in der Friedrichstraße angeordnet und eine funktionale Verbindung zur Innenstadt sowie zu dem neuen Einkaufszentrum erhalten.

Mit der vorliegenden Konzeption wird ein Einkaufszentrum incl. Gastronomie- und Dienstleistungsflächen in einer Größenordnung von max. 14.500 m² – davon ca. max. 12.000 m² Verkaufsfläche – geschaffen, die sich derzeit wie folgt aufteilt:

Nahrungs- und Genussmittel:	ca.	2.310 m ²
Gesundheit, Körperpflege:	ca.	920 m ²
Bekleidung:	ca.	3.220 m ²
Schuhe, Lederwaren:	ca.	700 m ²
Unterhaltungselektronik	ca.	2.300 m ²
Baby, Spielwaren, Hobby	ca.	250 m ²
Bücher, Papier-, Büro- und Schreibwaren:	ca.	220 m ²
Sport, Camping:	ca.	800 m ²
Foto, Optik:	ca.	80 m ²
Uhren, Schmuck:	ca.	70 m ²
Telekommunikation:	ca.	90 m ²
Hausrat, Einrichtungsbedarf:	ca.	360 m ²
Gesamt:	ca.	11.320 m ²

Eine Verschiebung der Verkaufsflächen zwischen den Sortimenten unter Einhaltung der Gesamtobergrenze von max. 12.000 m² ist grundsätzlich möglich und soll auch in Zukunft (z.B. bei Mieterwechsel) möglich bleiben, jedoch maximal bis zu einer Verkaufsflächenmehrung von ca. 15 % je Sortiment.

Weiterhin sind Gastronomie und Dienstleistungen in einer Größenordnung von max. 2.500 m² und ca. 440 Stellplätze für das gesamte Areal geplant.

Die Auswirkungen und die Verträglichkeit der Gesamtkonzeption werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich geprüft.

Als Vorhabenträger tritt auf:

Fa. Hof Galerie S.A.

Vertreten durch die Luxembourg Investment Group LIG S.A.

Vertreten durch den Vorstand, Herrn Vladimir Volkov

19 rue de Bitbourg, L-1273 Luxembourg

Grand-Duché de Luxembourg

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag werden u.a. geregelt:

- Festlegung von Verkaufsgrößen
- Stellplatzregelung
- Kostenübernahme
- Erschließung, Erschließungskosten und Straßenbeleuchtung
- naturschutzrechtlicher Ausgleich
- Einholung notwendiger Gutachten (Schallschutz, Verkehrsgutachten, Einzelhandelsanalyse, etc.)
- Interimslösung Busbahnhof
- endgültige Herstellung des Busbahnhofs

Die Erkenntnisse aus den Gutachten und zu den städtebaulichen Auswirkungen werden sowohl vertraglich als auch planerisch umgesetzt.

Im ausgewiesenen Kerngebiet werden durch die Festsetzungen einer Baulinie entlang der Marienstraße sowie der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl) die in diesem Stadtteil charakteristischen Blockrandbebauungen verfestigt.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

1. die Zustimmung zum Antrag/Planungskonzept des Investors,
2. die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „VEP Quartier am Strauß“ gem. § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB,
4. die Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und ähnlicher Unternehmungen im Sinne des §33i GewO in einem Teilgebiet der Innenstadt I“

und

5. die Aufstellung des Bebauungsplanes „VEP Quartier am Strauß“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB

zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Antrag des Investors vom 27.12.2016 mit Anlagen
- Flächennutzungsplanänderung, M 1:10.000 (Stand 10.01.2017)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:500 (Stand 09.01.2017)
- zu ändernder Bebauungsplan DIN A4

II. FB 80 – Herrn Friedl

mit der Bitte um Mitzeichnung

III. In die Sitzung des Bauausschusses am 17.01.2017

zur Vorberatung

IV. In die Vollsitzung des Stadtrates am 23.01.2017

zur Beschlussfassung

V. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 10.01.2017

UNTERNEHMENSBEREICH 4

i.V.

Mühlbauer

Anlagen:

(2) Fplan für Aufstellungsbeschluss 09_01_17

2528_Abgrenzung

2528_Festsetzungen

2528_Planzeichnung

2528_Vorhabenbeschreibung

Antrag auf Bauleitplanung

Bplan alt_I-306_O