

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Bauleitplanung der Stadt Hof
qualifizierter Bebauungsplan "An der Wunsiedler Straße/B 15"
SATZUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
14.02.2017	Bauausschuss	nicht öffentlich
20.02.2017	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 2,9 ha und liegt im Süden des Stadtgebietes in der Gemarkung Moschendorf. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen dem südlichen Ende der Erlhofer Straße und dem Kreuzungsbereich der Wunsiedler Straße mit der B 15. Es handelt sich im Wesentlichen um die derzeit als Grünland genutzte Fläche der Fl.-Nr. 403, um Teilbereiche ehemaliger Gewerbeflächen (Fl.-Nr. 387/1) und um das als Straßenfläche gewidmete städtische Grundstück mit der Fl.-Nr. 201/8.

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

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch die Aufgabe von Flächen der Bundesrepublik Deutschland für die Verkehrsführung (Auffahrt auf die B 15) und die Veräußerung dieses ca. 10.000 m² großen Areals an einen privaten Eigentümer entstand der Anlass, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen und Grundlagen für die verkehrliche Erschließung zu schaffen. Insbesondere das derzeit planungsrechtlich isolierte und landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.-Nr. 403 soll erschlossen und zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das Planareal schließt an bereits gewerblich genutzte Flächen an. Es sollen sich begünstigende Nutzungen entstehen, die sich in die Umgebung einfügen.

Auf dem Areal werden ein Gewerbegebiet und eine neue Erschließungsanlage (Kreisverkehrsplatz im Bereich der Einmündung der Erlhofer Str. in die Wunsiedler Str.) festgesetzt. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Stichstraße, die im Bereich der Fl.-Nrn. 387/1 und 201/8 an den Kreisverkehrsplatz anbindet und diese Flächen sowie das Grundstück Fl.-Nr. 403 erschließt.

Mit der Bauleitplanung werden die städtebaulichen Vorgaben aus dem „Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Hof“ (2011) und dem Rahmenplan zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten (2011) planungsrechtlich umgesetzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hof, in Kraft seit dem 31.10.1984, stellt das Gebiet als Mischgebiet dar. Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, wird der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich in einem separaten Verfahren geändert. Die im Plangebiet befindliche Mischgebietsfläche wird als Gewerbegebiet dargestellt. In der Stadtratssitzung vom 28.11.2016 wurde der Feststellungsbeschluss (Nr. 132) zur Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich bereits gefasst. Anschließend wurde der Regierung von Oberfranken diese Änderung zur Genehmigung angezeigt. Mit der Genehmigung ist bis Mitte März 2017 zu rechnen.

Verfahrensübersicht

Das Bauleitverfahren hat folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.02.2015, Nr. 172
-Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 05.03.2015
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgrund Schreibens vom 13.04.2016
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.05.2016 bis einschließlich 10.06.2016
-Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 25.05.2016
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 28.11.2016, Nr. 478
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 12.12.2016 bis einschließlich 17.01.2017
-Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 02.12.2016

Beschlussmäßige Prüfung der Stellungnahmen

Die Prüfung der Stellungnahmen wurde zugestellt und gilt hiermit als verlesen

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

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

und
2. den qualifizierten Bebauungsplan „An der Wunsiedler Straße/B 15“
als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Abwägung zum Bebauungsplan
- Bebauungsplan M 1:1000 (Stand 01.02.2017)
- Begründung und Umweltbericht (Stand 01.02.2017)
- Beipläne 1-3 zum Bebauungsplan bzgl. der Ausgleichsflächen (Stand 20.10.2016)

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 14.02.2017
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 20.02.2017
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 01.02.2017

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor

Anlagen:

- (1) Beiplan_1 Ausgleichsfläche 17_10_16
- (1) Beiplan_2 Ausgleichsfläche 17_10_16
- (1) Beiplan_3 Ausgleichsfläche 17_10_16
- (12) Abwägung_Behandlung der Stellungnahmen 01_02_17
- (45) Begründung Hof 01022017-Angebotsplanung_Wunsiedler Straße_B_15
- (5) Bplan für Satzungsbeschluss 01_02_17