zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof
1. Zustimmung zum Antrag/Planungskonzept des Investors
2. Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „VEP Schützenstraße" gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB
4. Aufhebung des „Situations-Planes über den ‚Alten Bahnhof' in Hof"
5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Schützenstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
EINLEITUNGS- und AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
18.04.2017	Bauausschuss	nicht öffentlich
24.04.2017	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Die *„ADMIRA Bau- und Boden-Treuhand GmbH & Co. Gewerbebau KG"* hat mit Schreiben vom 23.11.2016 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt. In der Sitzung des Bauausschusses am 17.01.2017 wurde die Einleitung des Verfahrens aufgrund von noch vorhandenem Beratungsbedarf einstimmig zurückgestellt. Daraufhin wurde in der Bauausschuss-Sitzung am 31.01.2017 das Gremium gebeten, der Verwaltung Fragen/Sachverhalte bis zur nächsten Sitzung mitzuteilen, damit der Antrag des Investors im März/April erneut behandelt werden kann.

Mit dem Antrag hat der Investor gem. § 12 Abs. 2 BauGB ein Anrecht auf einen Bescheid, in dem ihm die Ermessensentscheidung des Gremiums zum Antrag mitgeteilt wird.

Lage des Plangebietes:
Das Plangebiet ist ca. 4,9 ha groß, befindet sich im Hofer Stadtteil Westend und grenzt an die Kernstadt. Begrenzt wird die Fläche im Norden von der Goethestraße, im Westen und Süden von der Hochstraße sowie im Osten von den Gebäuden der Feuerwehr.

Folgende Flurnummern sind betroffen:
978, 977, 978/2, 978/1, 979/1, 980/1 und Teilbereiche von 1012/2 (Hochstraße), 1012 (Hochstraße), 388 (Poststraße) und 942 (Schützenstraße), alle Gemarkung Hof.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beiliegenden Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Anlass der Planaufstellung (Antrag):
Anlass der Planungen ist der Abbruch des Bestandsgebäudes und die Neuansiedlung von Verkaufs- und Wohnbauflächen auf der Flurnummer 978. Für die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen muss eine Bauleitplanung eingeleitet werden. Die Bauflächen werden als „Sondergebiet Einzelhandel", „Mischgebiet" und „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Mit der Festsetzung von Mischgebietsflächen werden einerseits eine Brachfläche und andererseits eine Parkplatzfläche im innerstädtischen Bereich für eine Bebauung aktiviert.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Gewerbegebiet" dargestellt und wird im Parallelverfahren geändert.

In einem Teilbereich des Geltungsbereiches gilt der „Situations-Plan über den ‚Alten Bahnhof' in Hof" von 1886. Aufgrund des veralteten Lageplanes wird dieser aufgehoben.

Als Vertragspartner tritt die *„ADMIRA Bau- und Boden-Treuhand GmbH & Co. Gewerbebau KG“ eine Unternehmensgruppe von „Graf von Thun und Hohenstein Veit“* auf. Mit genanntem Vertragspartner wird ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten geschlossen. Die Firma beantragte mit Schreiben vom 23.11.2016 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB. Das Vertragsgebiet (ca. 2,5 ha) umfasst die Fl.-Nr. 978 und eine kleine Teilfläche von ca. 100 m² der Fl.-Nr. 977.

Im Bereich des Vertragsgebietes ist folgendes Planungskonzept vorgesehen:
Die bestehende Brache auf der Fl.-Nr. 978 soll abgebrochen werden und es werden ein Lebensmittel-Discounter, ein Vollsortimenter sowie ein Fachmarkt mit folgenden Verkaufsflächen geplant:

- Lebensmittel-Discounter: ca. 1.100 m²
- Vollsortimenter: ca. 2.300 m²
- Fachmarkt (voraussichtlich Drogerie): ca. 700 m²
  Summe der Verkaufsflächen: ca. 4.100 m²

Weiterhin ist der Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 16 Wohnungen sowie einer Seniorenwohnanlage geplant. Das seniorengerechte Wohnen ist in einem viergeschossigen Gebäude mit je 500 m² Geschossfläche auf einer Grundstücksteilfläche entlang der Schützenstraße vorgesehen.

Für das gesamte Areal werden ca. 220 Stellplätze geplant.

Mit der vorliegenden Konzeption von 40 % Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche und 60 % Wohnfläche werden im innerstädtischen Bereich Impulse zur Aufwertung dieses Quartiers – einerseits durch das Warenangebot und andererseits durch das Wohnen – gesetzt.

Als Vorhabenträger tritt auf:
Fa. ADMIRA Bau- und Boden-Treuhand GmbH & Co. Gewerbebau KG
Vertreten durch Frau Dr. Jeannine Gräfin von Thun und Hohenstein Veit
Geigengrund 2
95447 Bayreuth

Im abzuschließenden Durchführungs- und Erschließungsvertrag werden u.a. geregelt:
- Festlegung von Verkaufsgrößen
- Stellplatzregelung
- Kostenübernahme
- Erschließung, Erschließungskosten
- naturschutzrechtlicher Ausgleich
- Einholung notwendiger Gutachten (Schallschutz, Verkehrsgutachten, Einzelhandelsanalyse, etc.)

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

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

1. die Zustimmung zum Antrag/Planungskonzept des Vorhabenträgers,

2. die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „VEP Schützenstraße“ gem. § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB,

3. die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) gem. § 8 Abs. 3 BauGB,

4. die Aufhebung des „Situations-Planes über den ‚Alten Bahnhof‘ in Hof“

   und

5. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Schützenstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB

zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Antrag des Investors vom 23.11.2016 mit Anlagen
- Flächennutzungsplanänderung, M 1:10.000 (Stand 04.01.2017)
- vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 04.01.2017)
- aufzuhebender Situations-Plan DIN A4

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 18.04.2017
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 24.04.2017
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 05.04.2017

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor

Anlagen:
(1)BPlan-Einleitungsbeschluss_04-01-2017--
(1)Fplan-Einleitungsbeschluss_04-01-2017
Antrag-Investor
Antrag-Investor_Entwurfsplanung
Antrag-Investor_Katasterplan
aufzuhebender_Situations-Plan_VI-9011_O