

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof

- 1. Zustimmung zum Antrag/Planungskonzept des Investors**
- 2. Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „VEP Alten- und Pflegeheim Kolpingshöhe II“, gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 3. Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Kolpingshöhe für das Gebiet zwischen der Erlhofer Straße und der Fichtelgebirgsstraße, im Süden begrenzt von der Luisenburgerstraße“ in einem Teilbereich**
- 4. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Alten- und Pflegeheim Kolpingshöhe II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

EINLEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSSBeratungsfolge:

Datum	Gremium	
18.04.2017	Bauausschuss	nicht öffentlich
24.04.2017	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:Lage des Plangebietes:

Das ca. 1,65 ha große Plangebiet liegt im Südosten von Hof und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 385/2 und 385/3, beide Gemarkung Moschendorf. Es handelt sich um Flächen des Caritasheim Kolpingshöhe.

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

Anlass der Planaufstellung (Antrag):

Mit Schreiben vom 20.03.2017 hat der *Caritasverband für das Dekanat Hof e.V.* die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt.

Das Alten- und Pflegeheim der Caritas in der Kolpingshöhe 2 wurde 1972-1973 errichtet und beherbergt 119 Bewohner. Es entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen, der Organisation der Pflege und des Zustandes des Gebäudes plant der Caritasverband Hof einen Ersatzneubau für das Altenpflegeheim Kolpingshöhe. Das Gebäude soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 385/2 errichtet werden.

Auf dem Grundstück besteht Baurecht entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1976, in dem die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Zur Realisierung des Neubaus muss die bestehende Baugrenze erweitert werden. Zudem wurde die nach dem alten Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße im Osten der Grundstücke nicht ausgebaut, sodass die Erschließungssituation neu geplant werden muss. Für die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen muss eine Bauleitplanung eingeleitet werden. Die Bauflächen werden entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf „Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bebauungsplan Kolpingshöhe für das Gebiet zwischen der Erlhofer Straße und der Fichtelgebirgsstraße, im Süden begrenzt von der Luisenstraße“ aus dem Jahr 1976 wird in dem Teilbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes aufgehoben.

Erläuterung Planungskonzept:

Das südliche Grundstück Fl.-Nr. 385/3, welches angepachtet ist (Erbpacht bis 2070), dient als Freifläche für die Bewohner des Altenpflegeheims und soll nicht überplant werden. Der Caritasverband Hof plant daher die Errichtung des Ersatzneubaus des Alten- und Pflegeheims auf dem Flurstück 385/2, welches Eigentum des Caritasverbandes ist. Hier befindet sich bereits das 1972/73 erbaute Pflegeheim, sodass die Umsetzung der Planung in zwei Bauabschnitten erfolgen wird.

Das neue Alten- und Pflegeheim soll westlich des bestehenden 6-geschossigen Pflegeheims als U-förmiger Baukörper mit drei Geschossen entstehen. Der Innenhof öffnet sich nach Westen und dient auch dementen Bewohnern als Aufenthaltsbereich im Freien. Der südliche Teil des Baukörpers wird aufgrund der Geländeneigung als Sockelgeschoss mit Parkplätzen genutzt. Die Erschließung des Parkdecks soll über die Fl.-Nr. 410 erfolgen. Der restliche Teil des Gebäudes wird nicht unterkellert. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Wirtschafts- und Verwaltungsräume sowie eine Cafeteria und die Kapelle geplant. Im ersten und zweiten Obergeschoss werden sich die Wohn- und Aufenthaltsräume befinden.

Es ist vorgesehen, zunächst den westlichen 2-3-geschossigen Baukörper des derzeitigen Pflegeheims zurückzubauen. Anschließend wird der Neubau vor dem Altbau errichtet und die Freianlagen im Innenhof und auf der Westseite fertiggestellt. Im zweiten Bauabschnitt wird der restliche Altbau abgebrochen und die Freianlagen auf der Ostseite mit den Besucherparkplätzen fertiggestellt.

Aufgrund der 300 m entfernt verlaufenden Bundesstraßen B 15/B 2 ist im Laufe des Bauleitplanverfahrens ein Immissionsschutzgutachten vorzulegen.

Als Vorhabenträger tritt auf:

Caritasverband für das Dekanat Hof e.V.
Zweckverband Altenheim
Vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Manfred Möckl
Kolpingshöhe 2
95032 Hof

Mit genanntem Vertragspartner wird ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten bzw. der bisher erarbeiteten Verhandlungsergebnisse, sowie über die Übernahme etwaiger Erschließungskosten, geschlossen. Der Vertrag ist die Basis der Bauleitplanung und regelt u. a. folgendes:

- Beschreibung Planungskonzept
- Stellplatzregelung
- Kostenübernahme
- Erschließung, Erschließungskosten
- naturschutzrechtlicher Ausgleich

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

1. die Zustimmung zum Antrag/Planungskonzept des Investors,
2. die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „VEP Alten- und Pflegeheim Kolpingshöhe II“ gem. § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Kolpingshöhe für das Gebiet zwischen der Erlhofer Straße und der Fichtelgebirgsstraße, im Süden begrenzt von der Luisenburgstraße“ in einem Teilbereich

und

4. die Aufstellung des Bebauungsplanes „VEP Alten- und Pflegeheim Kolpingshöhe II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB

zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Antrag des Investors vom 20.03.2017 mit Anlagen
- vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 04.04.2017)
- aufzuhebender Bebauungsplan 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 für Einleitungs-Aufstellungsbeschluss 04_04_17
01_Luftbild
02_Abbruch
03_Lageplan
04_Erdgeschoss, Obergeschoss
05_Untergeschoss
06_Ansichten
07_Grundriss EG mit Aussenanlagen
08_Erdgeschoss mit Abstandsflächen
Antrag_ohneAnlagen_Scan
Bplan alt III-218_O