

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof

1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Sondergebiet Baumarkt- und Gartencenter sowie Gewerbegebiet an der Wunsiedler Straße“

2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„VEP Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter an der Wunsiedler Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
19.09.2017	Bauausschuss	nicht öffentlich
25.09.2017	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Moschendorf im Süden von Hof zwischen dem südlichen Ende der Erlhofer Straße und der B 15 im Südwesten. Es handelt sich um das brachliegende Areal des ehemaligen Gewerbebetriebes der Firma Holz Fröhlich.

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

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgrund eines konkreten Investitionsvorhabens sollen die leerstehenden Bestandsgebäude abgebrochen und anschließend auf dem Areal ein Baumarkt und Gartencenter errichtet werden. Da es sich dabei um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Ursprünglich sollte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auch die Entwicklung angrenzender Flächen geordnet und planungsrechtlich gesichert werden (siehe Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2015, Nr. 172). Nach Ablauf der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde das Plangebiet in zwei Bereiche geteilt und für die angrenzenden Flächen in einem separaten Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser qualifizierte Bebauungsplan „An der Wunsiedler Straße/B 15“ ist am 13.03.2017 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VEP Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter an der Wunsiedler Straße“ ist eine Teilfläche des ursprünglich zur Aufstellung vorgelegten Bebauungsplanentwurfes.

Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in Hof

Die Standortanalyse zur „Städtebaulichen Verträglichkeit eines geplanten toom Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Hof, Wunsiedler Straße“ (Stand: 29.05.2017) wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH aus Leipzig erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass die zentrenrelevanten Randsortimente des Bau- und Heimwerkermarktes als städtebaulich verträglich einzustufen sind.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Hof, in Kraft seit dem 31.10.1984, stellt die zu überplanende Fläche bereits als „Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Als Vorhabenträger tritt auf:

ITB FMZ Hof B.V. & Co. KG
Dinxperloer Straße 18-20
46399 Bocholt

Mit genanntem Vertragspartner wird ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten geschlossen. Der Vertrag ist die Basis für die Bauleitplanung und regelt u.a.:

- Neubau eines Baumarktes und Gartencenters mit Warm- und Kalthalle sowie Außenverkaufsflächen in einer Größenordnung von max. 8.700 m², incl. Randsortimenten von 870 m²
- Begrenzung der Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente,
- Errichtung von Stellplätzen,
- Schaffung notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen,
- Festlegungen zu Werbeanlagen sowie der Gebäudegestaltung,
- Festlegung von Leitungsrechten,
- Kostenübernahme der Planungskosten, einschließlich aller notwendigen Gutachten, die für die Ausarbeitung der Bauleitplanung und dessen Umsetzung notwendig sind.

Bauleitplanverfahren

Das Bauleitverfahren hat bislang 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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund Schreibens vom 13.04.2016
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.05.2016 bis 10.06.2016
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 25.05.2016

Die im bisherigen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Planverfahren berücksichtigt.

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung der Planunterlagen (vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplänen und der Begründung mit Umweltbericht, der wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen) für die Dauer eines Monats.

Folgende wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung werden mit ausgelegt:

- Wasserwirtschaftsamt Hof vom 04.05.2016
- Untere Naturschutzbehörde vom 19.05.2016

Darüber hinaus werden folgende Gutachten, die zur Bewertung herangezogen wurden, ausgelegt:

- Schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult 2017)
- Verkehrsgutachten (Heinz + Feier 2016)
- Ergänzende Variantenuntersuchung zum Verkehrsgutachten (Heinz + Feier 2016)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Büro für ökologische Studien 2016)
- Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung (Erdbaulabor Dr. Fritz Krause 2016)
- Standortanalyse „Städtebauliche Verträglichkeit eines geplanten toom Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Hof, Wunsiedler Straße“ (CIMA 2017)

Weitere umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen/Tiere, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

1. die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanes „Sondergebiet Baumarkt- und Gartencenter sowie Gewerbegebiet an der Wunsiedler Straße“
zu beschließen

sowie
2. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter an der Wunsiedler Straße“ sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne und die Begründung mit Umweltbericht
zu billigen

und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter an der Wunsiedler Straße“
zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 28.08.2017)
- Begründung und Umweltbericht (Stand 28.08.2017)
- Vorhaben- und Erschließungspläne (Stand 25.08.2017)
 - Lageplan, M 1:500 (Stand 25.08.2017)
 - Übersicht Grundriss EG, M 1:200 (Stand 25.08.2017)
 - Grundriss Warenannahme/Eingang/Sozialtrakt/Backshop, M 1:100 (Stand 25.08.2017)
 - Ansichten, M 1:200 (Stand 25.08.2017)
 - Schnitte A-A, B-B, C-C, M 1:200 (Stand 25.08.2017)
 - Lageplan – Werbeanlagen, M 1:500 (Stand 28.08.2017)
 - Ansichten – Werbeanlagen, M 1:200 (Stand 28.08.2017)
- Ursprünglich zur Aufstellung beschlossener Bebauungsplan in DIN A4
- Schalltechnische Untersuchung – wird digital zur Verfügung gestellt
- Verkehrsgutachten – wird digital zur Verfügung gestellt
- Ergänzende Variantenuntersuchung zum Verkehrsgutachten – wird digital zur Verfügung gestellt
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – wird digital zur Verfügung gestellt
- Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung – wird digital zur Verfügung gestellt
- Standortanalyse „Städtebauliche Verträglichkeit eines geplanten toom Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Hof, Wunsiedler Straße“ – wird digital zur Verfügung gestellt
- Wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung:
 - Wasserwirtschaftsamt Hof vom 04.05.2016
 - Untere Naturschutzbehörde vom 19.05.2016

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 19.09.2017
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 25.09.2017
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 11.09.2017
UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor

2016-05-04_Wasserwirtschaftsamt
2016-05-19_UntereNaturschutzbehörde
20170908520_Entwurf_B-Plan_zs
20170911520_Begründung_Entwurf
25082017_1Lageplan_aktuell-05092017
25082017_2Grundriss_EG_Gesamt_aktuell-05092017
25082017_3Grundrisse_WA-Sozialtrakt_aktuell-05092017
25082017_4Ansichten_aktuell-05092017
25082017_5Schnitte_aktuell-05092017
28082017_6Lageplan für Werbeanlagen_aktuell-05092017_toom Hof
28082017_7Ansichten für Werbeanlagen_aktuell-05092017_toom Hof
H+F Baumarkt Hof_Ergänzung Verkehrsuntersuchung 2016-12-14
HeinzFeier-160627-e-Gutachten_Verkehrsuntersuchung_Baumarkt-Hof
Hentschel-170804-e-schalltechn.Untersuchung-uz-final-klein
Hof_Verträglichkeitsgutachten_mit_Brief_VK-Definition_Toomb_AU_29052017
Kopie_Bplan Aufstellungsbeschluss
Krause-160608-Orient.Gefährdungsab.
sap_Baumarkt_Hof