

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung		
Bauleitplanung der Stadt Hof 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen in einem Teilgebiet der Innenstadt I., in einem Teilbereich 2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Quartier am Strauß“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ZWEITER BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS		
<u>Beratungsfolge:</u>		
Datum	Gremium	
21.11.2017	Bauausschuss	nicht öffentlich
27.11.2017	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 dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planungen ist das konkrete Planungsvorhaben eines Investors, das Bestandsgebäude des ehemaligen Zentralkaufs abzubauen, um an dieser Stelle ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von max. 12.000 m² sowie 2.500 m² Dienstleistungs- und Gastronomieflächen anzusiedeln. In diesem Zusammenhang wird auch der Busbahnhof neu konzipiert. Für die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Bauflächen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hof, in Kraft seit dem 31.10.1984, wurde durch ein separates Verfahren geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit 16.10.2017 wirksam und stellt für das Plangebiet nunmehr „Sondergebiet Einkaufszentrum“ dar.

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

Das Bauleitverfahren hat bislang folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.01.2017, Nr. 529.
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 01.02.2017
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund Schreibens vom 08.06.2017
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.06.2017 bis 14.07.2017
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 14.06.2017

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Ferienausschusses vom 29.08.2017, Nr.: 218
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 07.09.2017-09.10.2017
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ vom 30.08.2017

Erfordernis der zweiten Auslegung:

Die zweite öffentliche Auslegung wird nötig, da im Rahmen der regulären Behördenbeteiligung der Hinweis gegeben wurde, dass bei der Nutzungsgrenze zum Kerngebiet an der Außenkante des Gebäudes eine Baulinie im Bebauungsplan darzustellen ist.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss der Bauantrag exakt dem Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgen.

Aus diesem Grund ist eine Baulinie bei den genannten Bereichen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

Durch diese Änderungen wird eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes notwendig.

Der nächste Verfahrensschritt ist die zweite verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB der Planunterlagen für die Dauer von zwei Wochen. Während der zweiten verkürzten Auslegung können nur Stellungnahmen zu den Änderungen abgegeben werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

1. die Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen in einem Teilgebiet der Innenstadt I“ in einem Teilbereich
zu beschließen,
2. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Quartier am Strauß“ und die Begründung mit Umweltbericht
zu billigen
- und
3. die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Quartier am Strauß“ **zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:500 (Stand: 17.11.2017)
- Begründung mit Umweltbericht (Stand: 17.11.2017)
- Vorhabenbeschreibung (Stand: 03.05.2017)
- Vorhaben- und Erschließungspläne (Stand: 16.11.2017)
 - Erschließungsplan und Grundriss EG 1 mit Darstellung des Busbahnhofes, M 1: 750
 - Grundriss EG 2, M 1:750
 - Grundriss Parkgeschoss 1, M 1:750
 - Grundriss Parkgeschoss 2, M 1:750
 - Schnitte, M 1:500 (unverbindliche Veranschaulichung)
 - Ansichten, M 1: 500 (unverbindliche Veranschaulichung)
- Zu ändernder Bebauungsplan DIN A4

- II. In die Sitzung des Bauausschusses am 21.11.2017
zur Vorberatung
- III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 27.11.2017
zur Beschlussfassung
- IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 13.11.2017

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor

1_Hof_VEP_Quartier_am_Strauß_Planzeichnung_2.Offenlage_20171117
60_EG1 für B-Plan
61_EG2 für B-Plan
62_P1 für B-Plan
63_P2 für B-Plan
70_SCHNITTE für B-Plan
75_ANSICHTEN Für B-Plan_
A 2 - Begründung 2. Offenlage
A 2 - Begründung 2. Offenlage_Änderungen
A3.1_Hof_VHP_Quartier_am_Strauß_Vorhabenbeschreibung
Bplan alt_I-306_O