

**zuständig:** Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Bauleitplanung der Stadt Hof**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„VEP Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter an der Wunsiedler Straße“**  
**gem. § 12 Abs. 2 BauGB**  
**SATZUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
12.12.2017	Bauausschuss	nicht öffentlich
14.12.2017	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 m<sup>2</sup>, incl. Randsortimenten von max. 870 m<sup>2</sup>
- 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
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrats vom 25.09.2017, Nr. 642
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und reguläre Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2017 bis einschließlich 21.11.2017  
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 12.10.2017

### Beschlussmäßige Prüfung der Stellungnahmen

Die Prüfung der Stellungnahmen wurde zugestellt und gilt hiermit als verlesen.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird empfohlen:

- die von der Verwaltung vorgelegte Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsergebnis zum o.g. Bauleitverfahren  
**zu befürworten**
- und
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter an der Wunsiedler Straße“ **als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Abwägung zum Bebauungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 30.11.2017)
- Begründung und Umweltbericht (Stand 30.11.2017)
- Vorhaben- und Erschließungspläne
  - Lageplan, M 1:500 (Stand 30.11.2017)
  - Übersicht Grundriss EG, M1:200 (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 30.11.2017)
  - Ansichten – Werbeanlagen, M 1:200 (Stand 30.11.2017)
- Durchführungsvertrag

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 12.12.2017  
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 14.12.2017  
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 05.12.2017

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel  
Stadtdirektor

Abwägung\_20171130  
Begründung\_Umweltbericht\_20171130  
BPlan-vorhabenbezogen\_20171130  
Durchführungsvertrag  
Durchführungsvertrag\_Anlage 1\_Bplan vorhabenbezogen  
Durchführungsvertrag\_Anlage 2\_Ansichten  
Durchführungsvertrag\_Anlage 2\_Ansichten für Werbeanlagen  
Durchführungsvertrag\_Anlage 2\_Grundriss\_EG\_Gesamt  
Durchführungsvertrag\_Anlage 2\_Grundrisse\_WA-Sozialtrakt  
Durchführungsvertrag\_Anlage 2\_Lageplan  
Durchführungsvertrag\_Anlage 2\_Lageplan für Werbeanlagen  
Durchführungsvertrag\_Anlage 2\_SchnitteAA-BB-CC  
Durchführungsvertrag\_Anlage 3\_Flächenbelegungsplan  
Durchführungsvertrag\_Anlage 4\_Verlegung Kanäle  
Durchführungsvertrag\_Anlage 5\_Gutachterliche SN Erdbaulabor  
Durchführungsvertrag\_Anlage 6\_Lageplan mit Ausgleich  
VEP\_Plan 1 - Lageplan\_20171130  
VEP\_Plan 2 - Grundriss\_EG\_20170825  
VEP\_Plan 3 - Grundrisse\_WA-Sozialtrakt\_20170825  
VEP\_Plan 4 - Ansichten\_20172508  
VEP\_Plan 5 - SchnitteAA-BB-CC\_20170825  
VEP\_Plan 6 - Lageplan für Werbeanlagen\_20171130  
VEP\_Plan 7 - Ansichten für Werbeanlagen\_20171130