

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Quartier am Strauß“
gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Stand der Bauleitplanung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
12.12.2017	Bauausschuss	nicht öffentlich
14.12.2017	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.

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.

Städtebauliche Entwicklung und Zielsetzung:

Es sind die Errichtung eines funktionsfähigen zentralen Busbahnhofs in der Friedrichstraße, der Neubau des Einkaufszentrums „Hof Galerie“ und die Änderung sowie die Ergänzung der verkehrlichen Erschließung und Anpassung der Lichtsignalanlagen geregelt.

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
6. Zweiter Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 27.11.2017, Nr. 689

7. Erneute eingeschränkte und verkürzte Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2017 bis 12.12.2017
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 20.11.2017

Zulässigkeit des Vorhabens während der Planaufstellung

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Investor beim Vorliegen eines i.S.d. § 33 BauGB **planreifen Bebauungsplanes** das Vorhaben mit allen im Vertrag festgelegten Rahmenbedingungen durchzuführen. Der unterschriebene Durchführungsvertrag ist weiterhin Voraussetzung für den späteren Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Durch den Abschluss der 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung am 12.12.2017 und der Prüfung der Stellungnahmen ergibt sich für das Bauvorhaben „HOF GALERIE“ die formelle Planreife nach § 33 BauGB.

Der Investor hat mit Schreiben vom 11.12.2017 um Bestätigung gebeten, dass das vorgelegte Planungskonzept durch die Stadt akzeptiert wird und das Bebauungsplanverfahren keiner weiteren Auslegung bedarf.

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen:

die Planreife i.S.d. § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB des in der Zeit vom 28.11.2017 bis 12.12.2017 offengelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VEP Quartier am Strauß“
(Stand: 17.11.2017)
zu beschließen

und

eine Änderung bzw. erneute Offenlage des Bebauungsplans im Hinblick auf die eingegangenen Anregungen nicht mehr vorzusehen.

Die Stadt hält an dem bisherigen, offengelegten Planungskonzept unverändert fest.

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, 12.12.2017

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor