

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. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „VEP Quartier am Strauß“
- gem. § 12 Abs. 2 BauGB
- ### SATZUNGSBESCHLUSS

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
19.06.2018	Bauausschuss	nicht öffentlich
25.06.2018	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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

#### Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

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 m<sup>2</sup> sowie 2.500 m<sup>2</sup> Dienstleistungs- und Gastronomieflächen anzusiedeln. In diesem Zusammenhang wird auch der Busbahnhof neu konzipiert. Für die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Bauflächen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt.

Im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO werden Einkaufszentren definiert als „eine Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Einzelhandels, des Handwerks, und von Dienstleistungsbetrieben, die in der Regel einen einheitlich geplanten und finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenen Dienstleistungsbetrieben – bilden“.

Zudem werden die angrenzenden Gebäude entlang der Marienstraße sowie in der Schiller- und Friedrichstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als Kerngebiet festgesetzt. Im Kerngebiet wird durch die Festsetzung von Baulinien und maximalen Traufhöhen das charakteristische Stadtbild mit seiner Blockrandbebauung gefestigt.

Im Rahmen der regulären Behördenbeteiligung wurde der Hinweis gegeben, dass bei der Nutzungsgrenze zum Kerngebiet an der Außenkante des Gebäudes eine Baulinie im Bebauungsplan darzustellen ist, weshalb eine erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig wurde.

#### 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 den Teil des Plangebiets zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nunmehr „Sondergebiet Einkaufszentrum“ dar.

### Als Vorhabenträger tritt auf:

Fa. Hof Galerie S. A.  
19 rue de Bitbourg, L-1273 Luxembourg  
Grand-Duché de Luxembourg  
vertreten durch den alleinigen Verwalter Herrn Vladimir Volkov  
geschäftsansässig ebenda

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

- Festlegung von einer max. Verkaufsfläche und einer max. Dienstleistungs- und Gastronomiefläche
- Verlegung von Versorgungsleitungen
- Stellplatzregelung
- Kostenübernahme
- Einholung notwendiger Gutachten (Schallschutz, Verkehrsgutachten, Einzelhandelsanalyse, etc.)
- Planung und endgültige Herstellung der neuen Verkehrsinfrastruktur (Busbahnhof)

### Bauleitplanverfahren

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 bis einschließlich 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. Zweite 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 28.11.2017 bis einschließlich 12.12.2017  
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ vom 20.11.2017

### 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**
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Quartier am Strauß“ **als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**  
sowie
- die Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen in einem Teilgebiet der Innenstadt I“ in einem Teilbereich **zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Abwägung zum Bebauungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:500 (Stand 06.06.2018)
- Begründung und Umweltbericht (Stand 06.06.2018)
- Vorhaben- und Erschließungspläne (Stand: 06.06.2018)
  - Erschließungsplan und Grundriss Erdgeschoss (Stand: 06.06.2018)
  - Grundriss Erdgeschoss 2 (Stand: 06.06.2018)
  - Grundriss Parkgeschoss 1 (Stand: 06.06.2018)
  - Grundriss Parkgeschoss 2 (Stand: 06.06.2018)
  - Schnitte (Stand: 06.06.2018)
  - Ansichten (Stand: 06.06.2018)
- Durchführungsvertrag – wird digital zur Verfügung gestellt
- Zu ändernder Bebauungsplan DIN A4

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 19.06.2018  
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 25.06.2018  
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 13.06.2018

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel  
Stadtdirektor

1\_Hof\_VEP\_Quartier\_am\_Strauß\_Planzeichnung\_Satzung  
2a\_Hof\_VEP\_Quartier\_am\_Strauß\_Begründung\_Satzung  
Bplan alt\_I-306\_O  
Endfassung Abwägungsvorschläge\_20180606  
VEP\_Plan 1 - Erschließungsplan und Grundriss EG\_06062018  
VEP\_Plan 2 - Grundriss EG 2\_06062018  
VEP\_Plan 3 - Grundriss Parkgeschoss 1\_06062018  
VEP\_Plan 4 - Grundriss Parkgeschoss 4\_06062018  
VEP\_Plan 5 - Schnitte\_06062018  
VEP\_Plan 6 - Ansichten\_06062018