

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof

1. Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Kolpingshöhe für das Gebiet zwischen der Erlhofer Straße und der Fichtelgebirgsstraße, im Süden begrenzt von der Luisenburgstraße“ in einem Teilbereich

2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Alten- und Pflegeheim Kolpingshöhe“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
23.04.2019	Bauausschuss	nicht öffentlich
29.04.2019	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes

Das ca. 1,83 ha große Plangebiet liegt im Südosten von Hof und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 385/2, 385/3, 410, 463/1 (Teilflächen) und 463/2, alle Gemarkung Moschendorf. Es handelt sich um Flächen des Caritasheims Kolpinghöhe sowie um öffentliche Verkehrsflächen.

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

Mit Schreiben vom 20.03.2017 hat der *Caritasverband für das Dekanat Hof e.V.* die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Alten- und Pflegeheim der Caritas in der Kolpingshöhe 2 wurde 1972-1973 errichtet und beherbergt 119 Bewohner. Es entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen, der Organisation der Pflege und des Zustandes des Gebäudes plant der Caritasverband Hof einen Ersatzneubau für das Altenpflegeheim Kolpinghöhe. Das Gebäude soll auf dem Grundstück Fl.-Nr. 385/2 errichtet werden.

Auf dem Grundstück besteht Baurecht entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1976, in dem die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Zur Realisierung des Neubaus müssen die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden. Die Bauflächen werden entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf „Alten- und Pflegeheim“ festgesetzt.

Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bebauungsplan Kolpingshöhe für das Gebiet zwischen der Erlhofer Straße und der Fichtelgebirgsstraße, im Süden begrenzt von der Luisenstraße“ aus dem Jahr 1976 wird in dem Teilbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes aufgehoben.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Hof, in Kraft seit dem 31.10.1984, stellt die zu überplanende Fläche bereits als „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Alten und Pflegeheim“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Erläuterung Planungskonzept:

Es ist vorgesehen, zunächst den westlichen 2-3-geschossigen Baukörper des derzeitigen Pflegeheims zurückzubauen. Anschließend wird der Neubau vor dem Altbau errichtet und die Freianlagen im Innenhof und auf der Westseite fertiggestellt. Im zweiten Bauabschnitt wird der restliche Altbau abgebrochen und die Freianlagen auf der Ostseite mit den Besucherparkplätzen fertiggestellt.

Als Vorhabenträger tritt auf:

Caritasverband für das Dekanat Hof e.V.
Zweckverband Altenheim
Vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Manfred Möckl
Kolpingshöhe 2
95032 Hof

Mit genanntem Vertragspartner wurde ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten bzw. der bisher erarbeiteten Verhandlungsergebnisse, sowie über die Übernahme der Erschließungskosten, geschlossen. Der Vertrag ist die Basis der Bauleitplanung und regelt u. a. folgendes:

- Beschreibung Planungskonzept
- Stellplatzregelung
- Kostenübernahme
- Erschließung
- Grundstücksabtretung
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Artenschutzmaßnahmen

Bauleitplanverfahren

Das Bauleitverfahren hat bislang folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 24.04.2017, Nr. 579.
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 11.05.2017
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund Schreibens vom 05.02.2019
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.02.2019 bis einschließlich 28.02.2019
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 07.02.2019

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:

- Technischer Umweltschutz vom 26.02.2019
- Untere Naturschutzbehörde vom 14.03.2019

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

- Immissionsschutzbericht (Ingenieurbüro Stefan Leistner 2018)
- Naturschutzfachliches Gutachten mit artenschutzfachlicher Beurteilung (Büro OPUS 2019)
- Geotechnisches Gutachten (Piewak & Partner GmbH Ingenieurbüro für Hydrogeologie und Umweltschutz 2018)

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 Aufhebung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Kolpingshöhe für das Gebiet zwischen der Erlhofer Straße und der Fichtelgebirgsstraße, im Süden begrenzt von der Luisenburgstraße“ in einem Teilbereich
zu beschließen,
 2. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Alten- und Pflegeheim Kolpingshöhe“ 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 Alten- und Pflegeheim Kolpingshöhe“
zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:500 (Stand 05.04.2019)
- Begründung und Umweltbericht (Stand 05.04.2019)
- Vorhaben- und Erschließungspläne
 - Lageplan, M 1:500 (Stand 05.04.2019)
 - Grundriss EG, M 1:200 (Stand 05.04.2019)
 - Grundrisse 1. und 2. OG, M 1:100 (Stand 05.04.2019)
 - Grundriss UG und Schnitte A-A, E-E, F-F, M 1:200 (Stand 05.04.2019)
 - Ansichten, M 1:200 (Stand 05.04.2019)
 - Abstandsflächen, M 1:200 (Stand 05.04.2019)
 - Freiflächenplan, M 1:200 (Stand 05.04.2019)
- zu ändernder Bebauungsplan in DIN A4
- Immissionsschutzbericht – wird digital zur Verfügung gestellt
- Geotechnisches Gutachten – wird digital zur Verfügung gestellt
- Naturschutzfachliches Gutachten mit artenschutzfachlicher Beurteilung – wird digital zur Verfügung gestellt
- Wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung:
 - Technischer Umweltschutz vom 26.02.2019
 - Untere Naturschutzbehörde vom 14.03.2019

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 23.04.2019
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 29.04.2019
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 11.04.2019

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor

Begründung_2019-04-05_Kolpingshöhe
Bplan alt III-218_O
BPlan_2019-04-05_Kolpingshöhe
Geotechnisches Gutachten 11_10_18
Immisionsschutz_Bericht 27_09_18
Naturschutzfachl. Gutachten_2019-04-05_Kolpingshöhe
TU 26_02_19
UNB 14_03_19
VEP 1_2019-04-05_Lageplan
VEP 2_2019-04-05_Grundriss EG
VEP 3_2019-04-05_Grundrisse 1. und 2. OG
VEP 4_2019-04-05_Grundriss UG, Schnitte
VEP 5_2019-04-05_Ansichten
VEP 6_2019-04-05_Abstandsflächen
VEP 7_2019-04-05_Freiflächenplan