

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
16.07.2019	Bauausschuss	nicht öffentlich
22.07.2019	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 Kolpingshöhe 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 an der „Kolpingshöhe 2“ wurde 1972-1973 errichtet und beherbergt bis zu 121 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 Kolpingshöhe. 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 neu geordnet und festgesetzt werden. Das Baugebiet wird 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.

Als Vorhabenträger tritt auf:

Caritasverband für das Dekanat Hof e.V.
Zweckverband Altenheim
Vertreten durch den 1. Vorsitzenden Matthias Lentzen
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

Der Vertrag wurde bereits vom Vorhabenträger unterzeichnet.

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
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrats vom 29.04.2019, Nr. 1000
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 14.05.2019 bis einschließlich 14.06.2019
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 06.05.2019

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
- 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
sowie
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Alten- und Pflegeheim Kolpingshöhe“ **als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Abwägung zum Bebauungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „VEP Alten- und Pflegeheim Kolpingshöhe“, M 1:500 (Stand 04.07.2019)
- Begründung und Umweltbericht (Stand 04.07.2019)
- Vorhaben- und Erschließungspläne
 - Lageplan, M 1:1000 (Stand 04.07.2019)
 - Grundriss EG, M 1:200 (Stand 04.07.2019)
 - Grundrisse 1. und 2. OG, M 1:200 (Stand 04.07.2019)
 - Grundriss UG und Schnitte A-A, E-E, F-F, M 1:200 (Stand 04.07.2019)
 - Ansichten, M 1:200 (Stand 04.07.2019)
 - Abstandsflächen, M 1:200 (Stand 04.07.2019)
 - Freiflächenplan, M 1:200 (Stand 04.07.2019)
- Durchführungsvertrag – wird digital zur Verfügung gestellt
- In einem Teilbereich aufzuhebender Bebauungsplan „Bebauungsplan Kolpingshöhe für das Gebiet zwischen der Erlhofer Straße und der Fichtelgebirgsstraße, im Süden begrenzt von der Luisenburgstraße“ in DIN A4

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 16.07.2019
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 22.07.2019
zur Beschlussfassung

IV. zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 04.07.2019

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor

Abwägungstabelle_2019-07-04
Begründung_2019-07-04_Kolpingshöhe
Bplan alt III-218_O
BPlan_2019-07-04_Kolpingshöhe
Durchführungsvertrag
Durchführungsvertrag - Anlage 1
Durchführungsvertrag - Anlage 2_VEP 1
Durchführungsvertrag - Anlage 2_VEP 2
Durchführungsvertrag - Anlage 2_VEP 3
Durchführungsvertrag - Anlage 2_VEP 4
Durchführungsvertrag - Anlage 2_VEP 5
Durchführungsvertrag - Anlage 2_VEP 6
Durchführungsvertrag - Anlage 2_VEP 7
VEP 1 Lageplan
VEP 2 Grundriss Erdgeschoss
VEP 3 Grundrisse 1. und 2. Obergeschoss
VEP 4 Grundriss Untergeschoss, Schnitte
VEP 5 Ansichten
VEP 6 Abstandsflächen
VEP 7 Freiflächenplan