

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof

- 1. Abstimmung über den Antrag/ das Planungskonzept Seniorenwohnen des Investors**
 - 2. Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „VEP Seniorenwohnen Fabrikzeile“ gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB,**
 - 4. Aufhebung des Bebauungsplanes „Alignementsplan an der östlichen Seite der Stadt Hof, genannt Fabrikvorstadt“ in einem Teilbereich**
 - 5. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Seniorenwohnen Fabrikzeile“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- EINLEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
01.10.2019	Bauausschuss	nicht öffentlich
21.10.2019	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:Lage des Plangebietes:

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil „Fabrikvorstadt“ an der Fabrikzeile und grenzt unmittelbar an die Saale.

Die zu beplanenden Flächen liegen derzeit brach. Das auf dem Grundstück befindliche sogenannte „Blaue Haus“ ist eine Gewerbebrache, die nicht mehr zu sanieren ist. Die Logistikhalle ist derzeit vermietet und wird zur Realisierung des Gesamtvorhabens abgebrochen. Die Flächen stehen dem Investor über einen Kaufvertrag mit aufschiebender Bedingung zur Verfügung. Bedingung des Kaufes ist die Möglichkeit der Verwirklichung des Projektes.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sowie die Umgrenzung des Vertragsgebietes mit den jeweils betroffenen Flurnummern sind dem Bebauungsplanentwurf (Stand 23.09.2019) zu entnehmen.

Anlass der Planaufstellung (Antrag):

Der Investor, die Firma Senioren Wohnen Hof GmbH & Co. KG, 10623 Berlin, Uhlandstraße 179/180, derzeit vertreten durch die Firma LANO-Projekt GmbH, Schwanenteichallee 6, 99974 Mühlhausen, plant den Neubau eines advita Hauses mit Tagespflege für zwei Wohngemeinschaften und Servicewohnungen sowie noch weitere Wohnungen für junge Familien. Die innere Erschließung des Grundstücks soll über eine neu zu bauende Erschließungsstraße im südlichen Bereich erfolgen.

Zur Realisierung der vorgesehenen Investition sind die Änderung des Flächennutzungsplanes, die teilweise Aufhebung eines Bebauungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Seniorenwohnen Fabrikzeile“ notwendig. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hof sind die Areale derzeit als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im sogenannten Parallelverfahren zu einem „Urbanen Gebiet“ geändert.

Planungskonzept

Der Investor plant nach dem Abbruch der leerstehenden Industriegebäude („Blaues Haus“ und Logistikhalle) die Errichtung einer Wohnbebauung, bestehend aus Bauteil A (straßenbegleitend zur Fabrikzeile), Bauteil B (Zwischenbau) und Bauteil C (Einzelgebäude im westlichen Bereich des Grundstücks).

Im Bauteil A soll ein advita Haus entstehen. Zu einem advita Haus gehören eine Tagespflege, zwei Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Bewohnern (davon eine Demenzwohngemeinschaft) und ca. 50 Wohnungen im Bereich des Servicewohnens mit Parkflächen im Untergeschoss. Das Gebäude soll vier Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss enthalten.

Im Bauteil B sollen ca. 35-40 Wohnungen entstehen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um 2-Zimmer bzw. 3-Zimmer Wohnungen, wieder mit Parkflächen im Untergeschoss. Dieses Gebäude soll drei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss erhalten.

Im Bauteil C1/C2/C3 sollen ca. 20-25 Wohnungen entstehen. Durch den Bau von 3-Zimmer Wohnungen und 4 bis 6-Zimmer Wohnungen ist die Zielgruppe auf Familien ausgelegt. In diesem Bereich sollen drei Einzelgebäude mit je drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden.

Als Vorhabenträger tritt auf:

Senioren Wohnen Hof GmbH & Co. KG
vertreten durch
Herrn Dr. med. Dipl.-Psych. Matthias Faensen
Uhlandstraße 179/180
10623 Berlin

Mit genanntem Vertragspartner wird ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten, welche Basis der Bauleitplanung sind sowie die Übernahme etwaiger Erschließungskosten, geschlossen. Der Vertrag ist die Basis der Bauleitplanung und regelt u.a. folgendes:

- Beschreibung Planungskonzept
- Details über die Errichtung der Gebäude und den Betrieb der Senioren-Wohnanlage
- naturschutzrechtlicher Ausgleich
- vollständige Kostenübernahme der Planungs-, Realisierungs- und Erschließungskosten
- Gutachten, die für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dessen Umsetzung notwendig sind (z.B. Immissionsschutzgutachten)

Der Investor verpflichtet sich ein fachlich geeignetes Planungsbüro zur Bearbeitung der Bauleitplanung/Satzung nach Fassung des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses bzw. nach Zugang des Bescheides durch die Stadt Hof zu beauftragen. Referenzen des Planungsbüros wurden bereits übermittelt und geprüft.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen

1. über die Zulässigkeit des Antrags/Planungskonzepts des Investors,
 2. über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „VEP Seniorenwohnen Fabrikzeile“ gem. § 12 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB,
 3. über die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem Teilbereich (Parallelverfahren) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB,
 4. über die Aufhebung des Bebauungsplanes „Alignementsplan an der östlichen Seite der Stadt Hof, genannt Fabrikvorstadt“ in einem Teilbereich
- und
5. über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Seniorenwohnen Fabrikzeile“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB

zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Antrag des Investors vom 29.08.2019 mit Anlagen
- vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 23.09.2019)
- aufzuhebender Bebauungsplan „Alignementsplan an der östlichen Seite der Stadt Hof, genannt Fabrikvorstadt“ in einem Teilbereich, DIN A4

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 01.10.2019
zur Vorberatung

III. In die Sitzung des Stadtrates am 21.10.2019
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 23.09.2019

UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor

19_08_29_02_Formular Antrag Einleitung VEP_Unterschrift_Fabrikzeile_Hof
19_08_29_09_Beschreibung_Vorhaben
19-08-29_2L3-Lageplan-mit-Bauteilen
BPlan-alt_VI-9001_O
VEP Seniorenwohnen Fabrikzeile