

<b>zuständig:</b> Fachbereich 61 / Stadtplanung		
<b>Bauleitplanung der Stadt Hof</b> <b>1. Aufhebung des Bebauungsplans „Tuchergelände I“</b> <b>2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Sondergebiet Tuchergelände II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</b> <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>		
<u>Beratungsfolge:</u>		
Datum	Gremium	
24.02.2022	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
28.02.2022	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (ehemaliges Tuchergelände) befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Hof, und wird von der Schleizer Straße erschlossen. Umgeben ist das Gebiet im Norden von einer Kleingartenanlage, im Westen von der Saale und dem Saaleradweg, im Süden von einem angrenzenden Gehölzbestand und wohn- bzw. mischgebietstypischer Bebauung an der Straße „Alter Seligenweg“ sowie im Osten von der Bundesstraße 2 (Schleizer Straße). Durch die aktuelle Bauleitplanung ist das Flurstück 2114 der Gemarkung Hof betroffen, welches sich bereits im Besitz des Vorhabenträgers befindet. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,7 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Gebäude (Einkaufszentrum / Tankstelle) 1,8 ha  
 Verkehrsflächen (incl. Lagerplätze) 1,1 ha  
 Grünflächen (mit und ohne Gehölzbestand) 0,8 ha

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

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Firma Marktkauf GVG Hof GmbH & Co. KG hat am 20.11.2020 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens bei der Stadt Hof eingereicht. Der Antrag wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Hof am 10.12.2020 (Beschluss-Nr. 192) behandelt und befürwortet.

Der Verbrauchermarkt an der Schleizer Straße wurde in den 1990ern als SB-Warenhaus auf der Basis der zu diesem Zeitpunkt geltenden Ansprüche der Konsumenten entwickelt und ausgewiesen. Um das Warenhaus zeitgemäß zu betreiben, wurden in den letzten Jahren mehrere Umbauten bzw. Nutzungsänderungen vorgenommen. Ein ständiger Wechsel von Geschäften war die Folge. Derzeit stehen einige Flächen leer. Diese leerstehenden, ungenutzten Ladenflächen werden aktuell teilweise als Lager oder Ausstellungsfläche genutzt. Die eine oder andere Ladenfront ist blickdicht verschlossen. Um die Tendenz zu einem Trading-Down-Effekt zu stoppen, müssen die Warensortimente und damit verbunden der Branchenmix optimal aufeinander abgestimmt werden. Aus diesem Anlass möchte der Vorhabenträger die Verkaufsfläche konzentrieren und verkleinern sowie die Parkplatzsituation großzügiger gestalten. Mit der Verkleinerung der Verkaufsflächen werden einige nicht mehr genutzte Gebäudeteile des Einkaufszentrums und die Tankstelle zurückgebaut. Es wird der bisher separat geführte Getränkemarkt in die Hauptfläche des SB-Warenhauses (Marktkauf) integriert. Verbunden hiermit ist die Reduzierung der Non-Food-Verkaufsfläche. Ebenfalls reduziert wird die Verkaufsfläche des etablierten Elektrofachmarktes. Geplant ist hingegen die Ansiedlung verschiedener Fachmärkte. Hierbei handelt es sich um einen Hartwarendiscounter, zwei Textilfachmärkte sowie einen Drogeriefachmarkt.

Mit Umsetzung des Vorhabens ist eine teilweise Erhöhung von innenstadtrelevanten Sortimenten verbunden. Dadurch wird eine Änderung des geltenden Bebauungsplans „Tuchergelände I“ notwendig.

## Erläuterung Planungskonzept

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 setzt eine Verkaufsfläche von 10.250 m<sup>2</sup> fest. Zudem war im Bebauungsplan von 2011 festgesetzt, dass baurechtlich genehmigte, darüberhinausgehende Verkaufsflächen im bestehenden SB-Warenhaus nicht berührt werden. Sie besitzen gem. Art. 14 Grundgesetz (GG) Bestandsschutz.

Das Konzept für das künftige Einkaufszentrum sieht folgende Änderungen vor:

1. Teilabriss von ungenutzten Gebäudeteilen – Fläche: 1.450 m<sup>2</sup>
2. Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche von derzeit 12.063 m<sup>2</sup> auf 10.720 m<sup>2</sup> mit Veränderung der Verkaufsfläche für einzelnen Sortimente
3. Abriss der Tankstelle – Fläche: 580 m<sup>2</sup>
4. Erweiterung der Parkpalette um 128 Stellplätze, davon 2 behindertengerechte Stellplätze  
2 Eltern/ Kind Stellplätze und 5 Stellplätze mit Ladesäulen
5. Neue Anbindung für den Fuß- und Radverkehr durch die Errichtung einer Rampe im Bereich der abzubrechenden Tankstelle
6. Erweiterung der Stellplätze für Fahrräder sowie die Ausstattung mit Ladesäulen
7. Erneuerung der Anbindung an den Saaleradweg

Durch die Umstrukturierung sollen neue, innenstadtrelevante Sortimente in das Center aufgenommen werden.

- Drogeriefachmarkt mit 680 m<sup>2</sup>
- Bekleidungsmarkt mit 680 m<sup>2</sup> (verteilt auf 2 Shops)
- Hartwaren-Discounter mit 670 m<sup>2</sup>

Die vom Investor in Auftrag gegebene Auswirkungsanalyse (CIMA, Leipzig) gibt in ihrem Gutachten an, dass „negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen aus Gutachtersicht weder in Bezug auf Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Hof noch auf Betriebe in sonstigen Lagen im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind“ (Zitat aus Verträglichkeitsanalyse vom Juni 2020, Seite 29).

## Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hof, wirksam seit dem 31.10.1984, stellt die zu überplanende Fläche als Sondergebiet dar. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## Als Vorhabenträger tritt auf:

Marktkauf GVG Hof GmbH & Co. KG  
New-York-Ring 6  
22297 Hamburg

Mit dem Vorhabenträger wurde im Juli 2021 ein städtebaulicher Vertrag (Planungsvereinbarung) geschlossen. Hier sind u.a. Details zum Verfahrensablauf, Vertragsgebiet und Leistungen des Vorhabenträgers geregelt. Im Laufe des Verfahrens wird mit dem genannten Vertragspartner zudem ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten bzw. der bisher erarbeiteten Verhandlungsergebnisse, sowie über die Übernahme etwaiger Erschließungskosten, geschlossen. Der Vertrag ist das dritte Element einer Bauleitplanung gemäß § 12 BauGB und regelt u. a. folgendes:

- Beschreibung Planungskonzept
- Ausgleich
- Stellplatzregelung
- Kostenübernahme
- Erschließung

Der Investor hat für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein fachlich geeignetes Planungsbüro beauftragt. Referenzen des Planungsbüros wurden der Stadt Hof übermittelt und vor Beauftragung geprüft.

### Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

- den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Tuchergelände I“ aufzuheben  
und
- die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Sondergebiet Tuchergelände II“  
gem. § 12 Abs. 1 BauGB

#### **zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 03.12.2021)
- Begründung zum Bebauungsplan (Stand 03.12.2021)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 1) (Stand 03.12.2021) mit folgenden Bestandteilen:  
Plan 2\_ Grundriss EG  
Plan 3\_ Grundriss 1. UG  
Plan 4\_ Ansicht Nord-West  
Plan 5\_ Ansicht Süd-West
  
- Verträglichkeitsgutachten der CIMA GmbH vom 21.06.2020
- Bebauungsplan Tuchergelände I, Din A 4

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 24.02.2022  
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 28.02.2022  
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 09.02.2022

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim  
Unternehmensbereichsleiter

2020-06-21 Verträglichkeitsstudie\_Cima-Gutachten\_VU\_Hof\_Marktkauf  
Begründung BPL 20.1.2022  
Bplan alt V-383\_O  
Plan0\_vorhabenbezogener BPL\_03.12.2021\_geändert am 20.1.2022  
Plan1\_Vorhaben- und Erschließungsplan\_03.12.2021\_geändert am 20.1.2022  
Plan2\_Grundris\_Erdgeschoss\_nach\_Gesamtkonzept\_Umbau\_03122021  
Plan3\_Grundriss\_1.UG\_03122021  
Plan4\_Ansicht\_nach\_Umbau\_NW-NO\_03122021  
Plan5\_Ansicht\_nach\_Umbau\_SW-SO\_03122021