

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof;**1. Aufhebung des Bebauungsplans "Tuchergelände I";****2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "VEP Sondergebiet****Tuchergelände II" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB;****BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
30.06.2022	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
04.07.2022	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 m² 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 m²
2. Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche von derzeit 12.063 m² auf 10.720 m² mit Veränderung der Verkaufsfläche für einzelnen Sortimente
3. Abriss der Tankstelle – Fläche: 580 m²
4. Erweiterung der Parkpalette um 120 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 m²
- Bekleidungsmarkt mit 680 m² (verteilt auf 2 Shops)
- Hartwaren-Discounter mit 670 m²

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 genanntem Vertragspartner wurde ein Durchführungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten, welche Basis der Bauleitplanung sind, geschlossen. Der Vertrag regelt u.a. folgendes:

- Beschreibung Planungskonzept
- Details über das Vorhaben zur Modernisierung und Neustrukturierung
- Grünordnung
- Maßnahmen des Wasserrechts, Immissionsschutzrechtes und Bodenschutzrechtes
- vollständige Kostenübernahme der Planungs-, Realisierungskosten
- Gutachten, die für die Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dessen Umsetzung notwendig sind (Auswirkungsanalyse Einzelhandel)
- Werbeanlagen

Der Vertrag wurde bereits vom Vorhabenträger unterzeichnet.

Das Bauleitverfahren hat bislang folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

1. Einleitungsbeschluss des Stadtrats vom 10.12.2020 , Nr. 192
2. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 28.02.2022 , Nr. 545.
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 22.03.2022
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund Schreibens vom 22.03.2022

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.03.2022 bis 08.04.2022
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 22.03.2022

Es wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon gab es 21 Rückmeldungen. Insgesamt 7 Träger brachten Anregungen und Hinweise vor. Diese konnten im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden.

Die Höhere Landesplanungsbehörde gibt zu bedenken, dass die zur Beurteilung der Verkaufsflächen herangezogene Grundlage aus dem Jahr 2006 stamme und nur noch bedingt aussagekräftig sei. Zudem sollte die Neuansiedlung von innenstadtrelevanten Non-Food-Discounter hinterfragt werden. Dazu ist seitens der Stadt Hof auszuführen, dass das genannte Gutachten im Jahr 2011 fortgeschrieben wurde und aktuell eine erneute Fortschreibung im Zuge der Fortschreibung des ISEK's vorgesehen ist. Es handelt sich um ein seit Jahrzehnten bestehendes SB Warenhaus dem gewisse Entwicklungs- und Modernisierungsmöglichkeiten mit der vorliegenden Planung eingeräumt werden sollen um weitere gewerbliche Leerstände zu vermeiden.

Die Polizeiinspektion Hof bringt Anregungen zur Gestaltung der Stellplatzsituation vor, diese werden berücksichtigt. Ebenso werden die Hinweise der Telekom zum Umgang mit Leitungslagen und des Bergamtes Nordbayern zum Auffinden altbergbaulicher Relikte in den Plan aufgenommen. Die planungsrelevanten Hinweise des Staatlichen Bauamtes, des technischen Umweltschutzes, der unteren Naturschutzbehörde und der Stadtwerke Hof werden im Bebauungsplan berücksichtigt und in den Planunterlagen ergänzt.

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung der Planunterlagen (Flächennutzungsplanänderung mit Begründung mit Umweltbericht, vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf mit Begründung mit Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen) für die Dauer eines Monats. Die wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen sind:

Technischer Umweltschutz vom 13.04.2022
Untere Naturschutzbehörde vom 28.04.2022

Informationen zu umweltrelevanten Aspekten wie die Umweltauswirkungen der Planung sowie deren Wechselwirkungen sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

- die Aufhebung des Bebauungsplanes Tuchergelände I
 - den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tuchergelände II“ und der Begründung mit Umweltbericht und allen Anlagen
- zu billigen**

und

- die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes „Tuchergelände II“
- zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 04.05.2022, M 1:1.000
 - Vorhaben und Erschließungsplan, bestehend aus
 - Lageplan, M 1:1000
 - Grundriss Erdgeschoss (Gesamtkonzept nach Umbau), M 1: 250
 - Grundriss 1. UG Tiefgarage, M 1: 250
 - Ansicht nach Umbau / NO-NW M 1: 100
 - Ansicht nach Umbau / SO-SW M 1: 100
 - Freiflächengestaltungsplan, M 1: 500
 - Verträglichkeitsgutachten der CIMA GmbH vom 21.06.2020 (wird digital zur Verfügung gestellt)
 - Bebauungsplan Tuchergelände I, Din A 4 (wird digital zur Verfügung gestellt)
 - Wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (wird digital zur Verfügung gestellt)
- Technischer Umweltschutz vom 13.04.2022
Untere Naturschutzbehörde vom 28.04.2022

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 30.06.2022
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 04.07.2022
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 20.06.2022

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

Bplan alt V-383_O
FB 6_UNB
TÖB 34_Technischer Umweltschutz
vBPL Nr. 695 - Begründung
vBPL Nr. 695 - Cima-Verträglichkeitsanalyse
vBPL Nr. 695 _Plan 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
vBPL Nr. 695 _Plan 2 Grundriss Erdgeschoss
vBPL Nr. 695 _Plan 3 Grundriss 1 UG Tiefgarage
vBPL Nr. 695 _Plan 4 Ansicht NO - NW
vBPL Nr. 695 _Plan 5 Ansicht SO - SW
vBPL Nr. 695 _Plan 6 Freiflächenplan
vBPL Nr. 695 _Vorhabenbezogener-Bebauungsplan