

<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>SATZUNGSBESCHLUSS</b>		
<u>Beratungsfolge:</u>		
Datum	Gremium	
03.11.2022	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
14.11.2022	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.

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 120 Stellplätze, davon 2 behindertengerechte Stellplätze 2 Eltern/ Kind Stellplätze und 5 Stellplätze mit Ladesäulen
5. Erweiterung der Stellplätze für Fahrräder sowie die Ausstattung mit Ladesäulen
6. 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).

### Als Vorhabenträger tritt auf:

EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH,  
Edekastraße 3  
97228 Rottendorf,

Zum 01.07.2022 wurde der Firma EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH das Vorhaben von der Marktkauf GVG Hof GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg übertragen. Da das Verfahren zum Zeitpunkt der Übertragung noch nicht abgeschlossen war bzw. ist, wurde der Durchführungsvertrag einseitig vom neuen Vorhabensträger unterzeichnet.

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
- 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

### Verfahrensübersicht

Das Bauleitverfahren hat 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
5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 04.07.2022, Nr. 634
6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und reguläre Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022.  
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 13.07.2022

#### Zusammenfassung der beschlussmäßigen Prüfung der Stellungnahmen

##### *Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange*

Im Rahmen der genannten Beteiligungen wurden insgesamt 18 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fristgerecht abgegeben haben davon 11, von 2 wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der regulären Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) bezogen sich auf

- Datengrundlagen zur Luftqualität
- Stilllegungsprüfung der rückzubauenden Tankstelle
- Prüfung der wasserrechtlichen Erlaubnis

##### *Bürger*

Während der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB brachten keine Bürger betroffene Belange vor.

Den Anregungen konnte, sofern eine Regelung im Bebauungsplan möglich ist, entsprochen werden. Die Dokumentation der Prüfung der Stellungnahmen ist als Abwägung Beschlussbestandteil dieser Sitzungsvorlage. Die Abwägung 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 „Tuchergelände I“

- sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Tuchergelände II“  
**als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.**

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Abwägung zum Bebauungsplan (Prüfung der Stellungnahmen)
- Begründung und Umweltbericht (Stand 19.10.2022)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 1:1000 (Stand 19.10.2022)
- 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
- Bebauungsplan Tuchergelände I, DIN A 3

- II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 03.11.2022  
zur Vorberatung
- III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 14.11.2022  
zur Beschlussfassung
- IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 20.10.2022

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim  
Unternehmensbereichsleiter

2020-06-21 Cima-Verträglichkeitsanalyse  
2022-10-11- Abwägung zur SV\_Behandlung der Stellungnahmen  
Bplan alt V-383\_O  
vBPL Nr. 695 - Begründung red  
vBPL Nr. 695 \_Plan 1 Vorhaben- und Erschließungsplan red  
vBPL Nr. 695 \_Plan 6 Freiflächenplan red  
vBPL Nr. 695 \_Planzeichnung und textliche Festsetzungen red  
vBPL Nr. 695\_Plan 2 Grundriss Erdgeschoss red  
vBPL Nr. 695\_Plan 3 Grundriss 1 UG Tiefgarage red  
vBPL Nr. 695\_Plan 4 Ansicht NO - NW red  
vBPL Nr. 695\_Plan 5 Ansicht SO - SW red