Vorlage

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof;
1. Aufhebung des Bebauungsplanes „Alignementsplan an der östlichen Seite der Stadt Hof, genannt Fabrikvorstadt„ in einem Teilbereich
2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Seniorenwohnen Fabrikzeile“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
11.05.2023	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
15.05.2023	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes:
Das ca. 1,25 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil „Fabrikvorstadt“ an der Fabrikzeile und grenzt im Westen unmittelbar an die Saale.
Der Investor plant auf dieser Fläche den Neubau von drei Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen sowie einer Anlage für Seniorenwohnen.

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

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung
Der Investor, die Firma Senioren Wohnen Hof GmbH & Co. KG, 10623 Berlin, plant den Neubau eines advita Hauses mit Tagespflege für zwei Wohngemeinschaften und Servicewohnungen sowie in drei Gebäuden auch Eigentumswohnungen für allgemeines Wohnen und 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.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hof, wirksam seit dem 31.10.1984, stellt die zu überplanende Fläche als Gewerbefläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hof entwickelbar. Zusammen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Als Vorhabenträger tritt auf:
Die Firma Senioren Wohnen Hof GmbH & Co. KG,
diese vertreten durch die Firma SW Real Estate GmbH, Kurfürstendamm 44, 10719 Berlin.

Mit genanntem Vertragspartner wurde ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag zur Verfestigung der Planungsabsichten, welche Basis der Bauleitplanung sind, geschlossen. Der Vertrag regelt u. a. folgendes:

- Abbruch der vorhandenen Bausubstanz
- Neubau eines advita Hauses mit Tagespflege für zwei Wohngemeinschaften und Servicewohnungen sowie noch weitere Wohnungen für allgemeines Wohnen und für junge Familien
- Errichtung einer Zu- und Abfahrt vor das advita Haus
- Errichtung einer privaten, inneren Erschließungsstraße
- Errichtung einer Ein- und Ausfahrt über öffentlichen Grund für die private, innere Erschließungsstraße, einschließlich Anpassungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum (insbesondere Straßenbegleitgrün)
- Errichtung einer Ausfahrt im Bereich der Küchenanlieferung
- Errichtung einer Einfriedung (wenn ja, bitte definieren)
- Gestaltung der Außenanlagen
- Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, des Wasserrechts, des Immissionsschutzrechts sowie des Bodenschutzrechts
- Um- bzw. Neubau einer Querungshilfe in der öffentlichen Straße „Fabrikzeile

Der Vertrag wurde bereits vom Vorhabenträger unterzeichnet.

<u>Das Bauleitverfahren hat bislang folgende Verfahrensschritte durchlaufen:</u>

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 21.10.2019, Nr. 1116.
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 20.01.2020

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund Schreibens vom 01.03.2022

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.03.2022 bis 25.03.2022
Amtliche Bekanntmachung in der „Frankenpost“ am 09.03.2022.

Stellungnahmen von Bürgern, die die Planung in Frage stellen, sind nicht eingegangen.
Die von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im bisherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen bzw. Hinweise wurden berücksichtigt.

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

Die folgenden wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung werden mit ausgelegt:

- Abwasserverband vom 16.03.2022
- Höhere Landesplanungsbehörde vom 19.04.2022
- Technischer Umweltschutz vom 23.03.2022
- Wasserwirtschaftsamt vom 30.03.2022
- Untere Naturschutzbehörde vom 07.03.2022

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

Darüber hinaus werden folgende Gutachten/Stellungnahmen/Informationen, die zur Bewertung herangezogen wurden mit ausgelegt:

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), TNL Energie GmbH vom Oktober 2022
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 26.04.2023
- Geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros für Baugrund Erfurt GbR vom 21.10.2022
- Altlastenuntersuchung der GeoTeam GmbH vom 20.10.2022

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

- die Aufhebung des Bebauungsplanes „Alignementsplan an der östlichen Seite der Stadt Hof, genannt Fabrikvorstadt“ in einem Teilbereich“
zu beschließen

- den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Seniorenwohnen Fabrikzeile“ und der Begründung mit Umweltbericht und allen Anlagen
zu billigen

und
- die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Seniorenwohnen Fabrikzeile“
zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 26.04.2023)
- Begründung und Umweltbericht (Stand 26.04.2023)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 26.04.2023), bestehend aus
  - Lageplan
  - Grundriss Erdgeschoss Bauteil A
  - Ansichten Bauteil A
  - Schnitt Bauteil A
  - Untergeschoss Bauteil A
  - Grundrisse Erdgeschoss Bauteil C
  - Ansichten Bauteil C
  - Schnitt Bauteil C
- aufzuhebender Bebauungsplan DIN A4
- auszulegende Gutachten (werden digital zur Verfügung gestellt):
  - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), TNL Energie GmbH vom Oktober 2022
  - Schalltechnische Untersuchung, Bericht der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 26.04.2023
  - Geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros für Baugrund Erfurt GbR vom 21.10.2022
  - Altlastenuntersuchung der GeoTeam GmbH vom 20.10.2022
- Wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung:
  - Abwasserverband vom 16.03.2022
  - Höhere Landesplanungsbehörde vom 19.04.2022
  - Technischer Umweltschutz vom 23.03.2022
  - Wasserwirtschaftsamt vom 30.03.2022
  - Untere Naturschutzbehörde vom 07.03.2022

II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 11.05.2023
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 15.05.2023
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 28.04.2023

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

2023-04-26_Entwurf_VEP
2023-04-27_Begründung Bebauungsplan ergänzt
2023-04-27_Entwurf_BPlan-ergänzt
2023-05-02 umweltbez SN_frühzeitige Bet
Anlage_VEP-01.1-A-Grundriss Erdgeschoss
Anlage_VEP-01.2-A-Ansichten
Anlage_VEP-01.3-A-Schnitt
Anlage_VEP-01.4-A-Untergeschoss
Anlage_VEP-02.1-C-Grundriss Erdgeschoss
Anlage_VEP-02.2-C-Ansichten
Anlage_VEP-02.3-C-Schnitt
Anlage-BPlan-00_Stellplatznachweis_2023-04-18
Anlage-BPlan-01-GeotechischerBericht_2021-04-29
Anlage-BPlan-02-saP_2022-10
Anlage-BPlan-03-Altlastenuntersuchung-2022-10-20
Anlage-BPlan-04-Schalltechnische-Untersuchung_2023-04-26
BPlan-alt_VI-9001_O