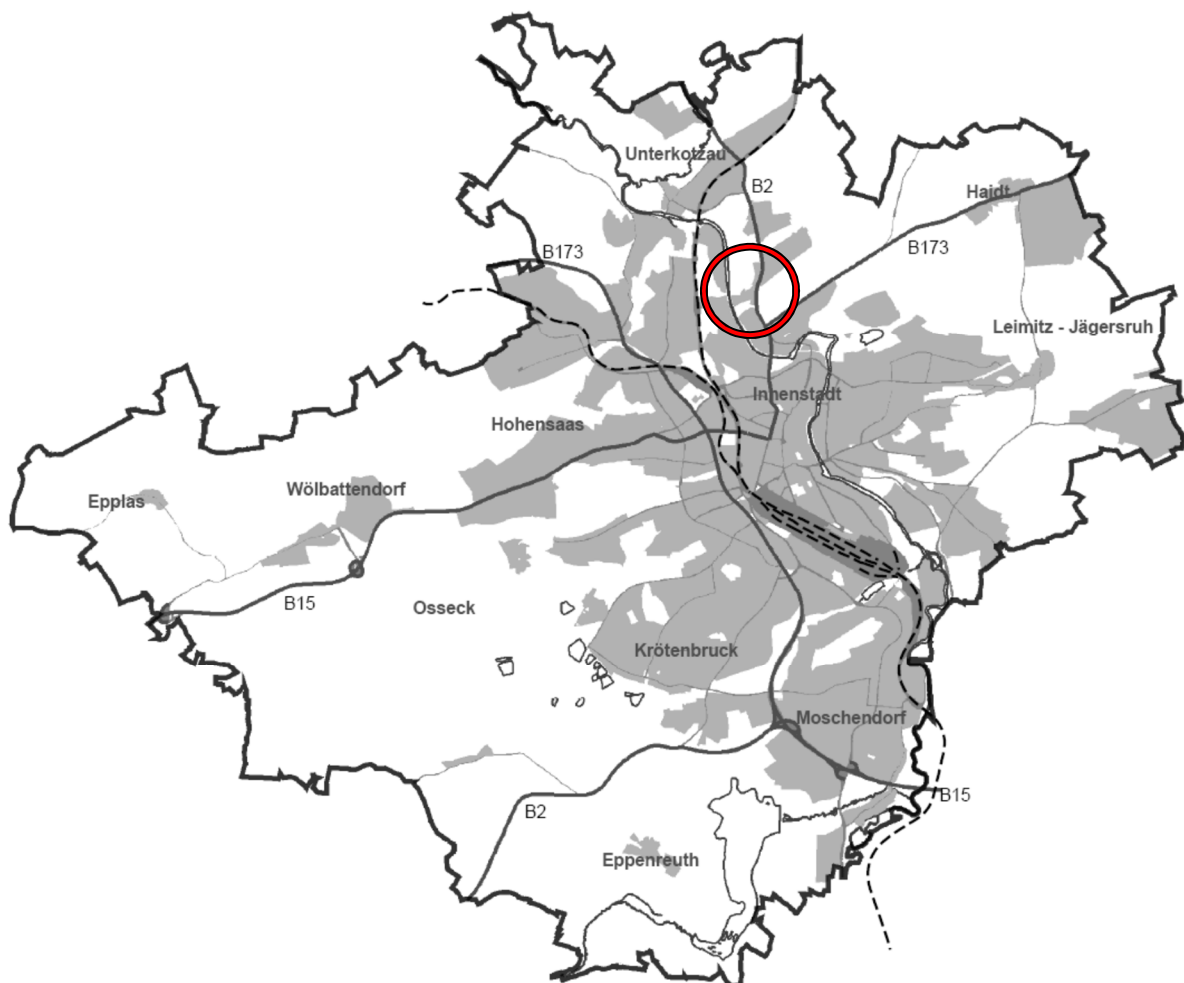


**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB
zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hof in einem
Teilbereich und
zum Bebauungsplan „VEP Tuchergelände II“
der Stadt Hof**

Hof, 27.01.2023



VORBEMERKUNG

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen und über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Ferner ist zu erläutern, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften und anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Diese zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht des Planungsprozesses und der Berücksichtigung der Umweltbelange des Bauleitplanungsverfahrens dar.

ANLASS DER PLANUNG

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Umstrukturierung und Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums, damit dieser zukünftig die aktuellen Anforderungen und Bedürfnisse der Kunden erfüllt. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Verkaufsfläche neu zu ordnen und zu verkleinern sowie die Parkplatzsituation großzügiger zu gestalten. Durch die Verkleinerung der Verkaufsflächen werden einige nicht mehr genutzte Gebäudeteile des Einkaufszentrums und die Tankstelle zurückgebaut. Verbunden mit der Umsetzung des Vorhabens ist jedoch eine teilweise Erhöhung von innenstadtrelevanten Sortimenten. Um Beeinträchtigungen des Einzelhandels in der Stadt Hof zu vermeiden, wurden Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen und Sortimente gemäß der „Hofer Liste“ mit maximal zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente getroffen.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelt. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung ist.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine rechtlich verbindlich festgesetzten Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope. Auf die natürlichen Schutzgüter hat die Planung keine bzw. nur geringe Auswirkungen, was auf die bestehende Nutzung des Vorhabenstandortes als Einkaufsmarkt mit den verbundenen Vorbelastungen zurückzuführen ist.

Zusammengefasst wurden folgende Eingriffe in das jeweilige Schutzgut ermittelt:

Schutzgut Boden:

Das Schutzgut Boden ist nicht nachteilig betroffen, da mit Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad im Plangebiet um 290 m² reduziert wird. Bei Abbruch der Tankstelle sind jedoch im besonderen Maße die Belange des BBodSchG und des KrWG zu berücksichtigen.

Schutzgut Wasser:

Das Schutzgut Wasser ist nicht nachteilig betroffen, da mit Umsetzung der Planung keine weiteren Beeinträchtigungspotentiale hervorgerufen werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Das Planvorhaben hat keine bzw. geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft, da keine Veränderung der lufthygienischen Belastung eintritt, die beanspruchten Grünflächen wiederhergestellt werden und der Gebäudeabbruch / die Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Bepflanzung der neu anzulegenden Grünflächen keine wesentliche Veränderung der standörtlichen klimatischen Situation herbeiführen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Planvorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, da die Baumaßnahme in einem Bereich stattfindet, welcher für den Naturhaushalt keine Bedeutung aufzeigt. Mit der Umstrukturierung des Vorhabenstandortes werden 312 m² bestehende Grünflächen beansprucht. Aufgrund von Entsiegelungsmaßnahmen erhöht sich der zukünftige Grünflächenanteil gegenüber der Bestandssituation um 290 m².

Die Gebäude können einen Lebensraum für verschiedene Arten, darunter auch besonders geschützte Arten, darstellen. In erster Linie sind solche Arten zu nennen, welche anthropogene Strukturen, wie Gebäude nutzen. Verschiedene Vogelarten („Gebäudebrüter“), wie Mehlschwalbe und Mauersegler (Rote Liste Status 3) oder Rauchschnäpfer, Haus- und Feldsperling (Rote Liste Status V) oder Grauschnäpfer können bei einem Abriss des Gebäudes betroffen sein. Durch die aktuelle Nutzung mit den damit verbundenen Störungen weisen die Strukturen eine geringe Bedeutung für solche Arten

auf. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Bestandgebäude vor Abrissarbeiten auf Brut-, Nist- und Fortpflanzungsstätten zu kontrollieren.

Schutzgut Mensch:

Das Planvorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da es im Bauzeitraum (insbesondere während durchzuführender Abbrucharbeiten) zu temporären Beeinträchtigungen durch Lärm kommen kann. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist von keiner Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation auszugehen, da die Öffnungs- und Lieferzeiten bestehen bleiben, keine Erhöhung der Verkehrszahlen eintritt und sich die wesentlichen Emissionsstandorte nicht verschieben.

Schutzgut Landschaft:

Das Planvorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, da mit Umsetzung des Planvorhabens 312 m² bestehende Grünflächen direkt beansprucht und teilweise Bäume entfernt werden müssen, welche im Rahmen der Errichtung des Einkaufsmarktes angepflanzt wurden. Diese werden in den neu anzulegenden Grünflächen bzw. in den bestehenden Grünflächen ersetzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht nachteilig betroffen, da es sich beim Vorhabenstandort um ein anthropogen überformtes und bebautes Gebiet handelt.

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Verlustes von bestehenden Gehölzstrukturen sind 17 standortgerechte Bäume sowie 30 Sträucher innerhalb des Vorhabenstandortes anzupflanzen.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Mit Umsetzung der Planung erfolgt ein Eingriff in einen anthropogen überformten Standort, welcher keine bzw. geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufzeigt. Aufgrund der geplanten Eingriffe, welche mit Ver- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie der Überbauung / Neugestaltung von Grünflächen verbunden sind, wird der bestehende Versiegelungsgrad innerhalb des Vorhabenareals zukünftig um ca. 290 m² reduziert. In Summe treten durch das Bauvorhaben keine wesentlichen Verbesserungen oder Verschlechterungen für die Schutzgüter ein, da die Standortfaktoren nahezu gleichbleiben.

Die geplanten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dienen dazu, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter eintreten. Der Umweltbericht (Nr. 10 der Begründung) gibt Inhalt und Ergebnis der Umweltprüfung im Detail wieder.

ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.03.2022 bis 08.04.2022 ergab keine Einwendungen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2022 (§ 4 Abs. 1 BauGB). 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB 21.07.2022 bis zum 19.08.2022 haben sich keine Bürger geäußert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der regulären Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 18.07.2022 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

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.

ABWÄGUNG DER PLANUNGSAalternativen

Eine direkte Prüfung für einen Alternativstandort wurde nicht vorgenommen, da es sich um einen bestehenden Standort handelt, welcher unter Einbeziehung des baulichen Bestandes umgestaltet wird. Die innerhalb des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk der Stadt Hof vorgeschlagenen Flächen für potentielle Nahversorgungszentren kommen für das Einkaufszentrum als Alternativstandort nicht in Betracht, da der Flächenbedarf höher ist wie das Flächenangebot.

Das planerische Konzept ist im Detail in der Begründung erläutert.

WIRKSAMKEIT / IN KRAFT TRETEN

Der Bauleitplan wurde vom Stadtrat der Stadt Hof in der Sitzung vom 14.11.2022 Nr. 685 als Satzung beschlossen und ist seit der Bekanntmachung am 27.01.2023 in Kraft.

27.01.2023
Fachbereich Stadtplanung