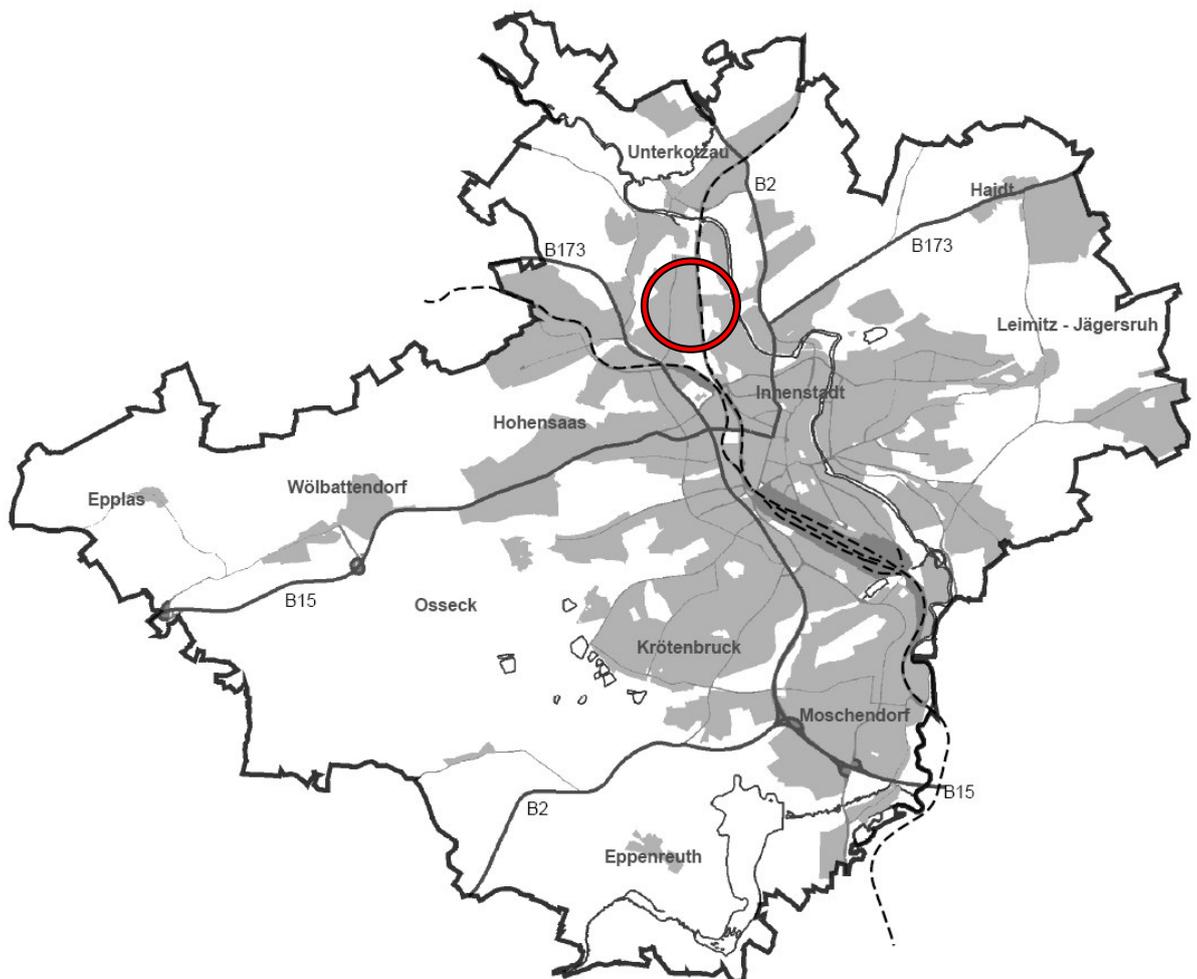


Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 695 „Sondergebiet Tuchergelände II“ der Stadt Hof

Begründung zum Satzungsbeschluss / Planbegründung für die Satzung
in der Fassung vom 19.10.2022



VERFAHRENSÜBERSICHT

Einleitungsbeschluss

Die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 10.12.2020, Beschluss Nr. 192 beschlossen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Am 28.02.2022 wurde vom Stadtrat der Stadt Hof der Beschluss Nr. 545 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 695 „Sondergebiet Tuchergelände II“ gefasst; der Beschluss wurde am 22.03.2022 in der Stadtausgabe der Frankenpost bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.03.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung innerhalb der gesetzlichen Monatsfrist, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand 03.12.2021) inkl. Begründung und Umweltbericht konnte in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022 im Fachbereich Stadtplanung, Karolinenstraße 17, 1. OG eingesehen werden. Der Termin wurde in der Stadtausgabe der Frankenpost am 22.02.2022 bekannt gemacht. In dieser Zeit konnten interessierte Bürger die Planung einsehen und sich dazu äußern bzw. mit den Bediensteten erörtern.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 04.07.2022, Beschluss Nr. 634, vom Stadtrat der Stadt Hof gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand 04.05.2022 einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 21.07.2022 bis zum 19.08.2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden durch Veröffentlichung in der Stadtausgabe der Frankenpost vom 13.07.2022 bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.07.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 04.05.2022 innerhalb der gesetzlichen Monatsfrist aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.07.2022 von der Planung unterrichtet und aufgefordert zu prüfen, ob ihre Stellungnahmen berücksichtigt wurden.

Satzungsbeschluss

Mit Beschluss vom 14.11.2022, Beschluss Nr. 685, hat der Stadtrat der Stadt Hof die von der Verwaltung vorgelegte Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsergebnis zum o. g. Bauleitverfahren befürwortet und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In Kraft treten

Die Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 27.01.2023 in der Stadtausgabe der Frankenpost bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in Kraft.

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt / Seite

1.	Anlass der Planung	6
2.	Gebietsbeschreibung	6
2.1.	Geltungsbereich	6
2.2.	Lage, Fläche, Topographie	6
2.3.	Örtliche Verhältnisse, bisherige Nutzung, angrenzende Nutzung	8
2.4.	Baugrund und Bodenverhältnisse	9
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	9
3.2.	Flächennutzungsplan	10
3.3.	Bestehende Bebauungspläne	11
3.4.	Darstellung angrenzender Flächen	12
3.5.	Sonstige städtebauliche Grundlagen der Stadt Hof.....	12
3.5.1.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hof (ISEK)	12
3.5.2.	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Hof (IKSK)	12
3.5.3.	Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk der Stadt Hof	12
3.5.4.	Rahmenplan Vergnügungstätten	14
3.5.5.	Generalverkehrsplan.....	14
4.	Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung	15
4.1.	Allgemeines.....	15
4.2.	städtebauliche Zielvorstellungen.....	15
4.3.	städtebaulicher Entwurf.....	15
4.4.	anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
5.	Erschließung	19
5.1.	Verkehrerschließung	19
5.1.1.	Äußere Erschließung	19
5.1.2.	Innere Erschließung	19
5.1.3.	Ruhender Verkehr	20
5.1.4.	ÖPNV	20
5.1.5.	Fuß – und Radwegeverkehr	20
5.2.	Technische Erschließung.....	20
5.2.1.	Trinkwasserversorgung.....	20
5.2.2.	Entwässerung	20
5.2.3.	Energieversorgung.....	20
5.2.4.	Gasversorgung.....	20
5.2.5.	Straßenbeleuchtung.....	20
5.2.6.	Löschwasser	20
5.2.7.	Telekommunikation	21
6.	Natur- und Umweltschutz	21
6.1.	Grünplanung	21
6.2.	Biotope	21
6.3.	Artenschutz	22
7.	Altlasten	22
8.	Immissionsschutz	22
9.	Umweltbericht	23
9.1.	Beschreibung des Vorhabens.....	23
9.1.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	23

9.1.2.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	23
9.1.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	24
9.2.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	24
9.2.1.	Schutzgut Mensch/Lärmschutz.....	24
9.2.2.	Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter.....	25
9.2.3.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	25
9.2.4.	Schutzgut Landschaft.....	26
9.2.5.	Schutzgut Fläche, Boden.....	27
9.2.6.	Schutzgut Wasser.....	27
9.2.7.	Schutzgut Luft.....	28
9.2.8.	Schutzgut Klima.....	28
9.2.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	29
9.3.	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.....	29
9.4.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	30
9.4.1.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
9.4.2.	Prognose bei Durchführung der Planung.....	30
9.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	32
9.6.	Ausgleichsmaßnahmen.....	33
9.6.1.	Naturschutz.....	33
9.6.2.	Sachgüter.....	33
9.7.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen).....	33
9.8.	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	33
9.9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	33
10.	Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise.....	34
10.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	34
10.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	34
10.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	36
10.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	36
10.1.4.	Verkehrsflächen.....	37
10.2.	Grünordnerische Festsetzungen.....	37
10.2.1.	Grünflächen.....	37
10.3.	Klimaschutzbezogene Festsetzungen.....	37
10.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	37
10.4.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	37
10.4.2.	Stellplätze.....	37
10.4.3.	Werbeanlagen.....	38
10.4.4.	Einfriedungen.....	38
10.5.	Kennzeichnungen.....	38
10.6.	Hinweise.....	38
11.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	39
12.	Städtebaulicher Vertrag.....	40
13.	Maßnahmen zur Plandurchführung.....	41
14.	Kosten und Finanzierung.....	41
15.	Rechtsgrundlagen.....	41

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger der Bebauungsplanung, die Marktkauf GVG Hof GmbH & Co. KG, beabsichtigt den Umbau des Einkaufszentrums an der Schleizer Straße. Grund für die Umstrukturierung und Modernisierung ist eine Veränderung der marktüblichen Standards und die gestiegenen Kundenbedarfe. 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.

Mit der Umstrukturierung des Einkaufszentrums 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 jedoch eine teilweise Erhöhung von innenstadtrelevanten Sortimenten verbunden. Dadurch wird eine Änderung des geltenden Bebauungsplans Nr. 695 „Tuchergelände I“ notwendig.

Das prioritäre Ziel der Planung ist es, den Standort langfristig wirtschaftlich zu sichern, die vorhandenen Arbeitsplätze zu erhalten und eine Flexibilität bei der Änderung von Mietverträgen zu ermöglichen.

2. Gebietsbeschreibung

2.1. Geltungsbereich

Durch die 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 und verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung dargestellt.

2.2. Lage, Fläche, Topographie

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Hof, im Stadtteil „Nördliche Saale“ 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“
- im Osten: von der Bundesstraße 2 (Schleizer Straße).

Darüber hinaus befinden sich im südöstlichen Teil des „Tuchergeländes“ weitere Gewerbebetriebe.

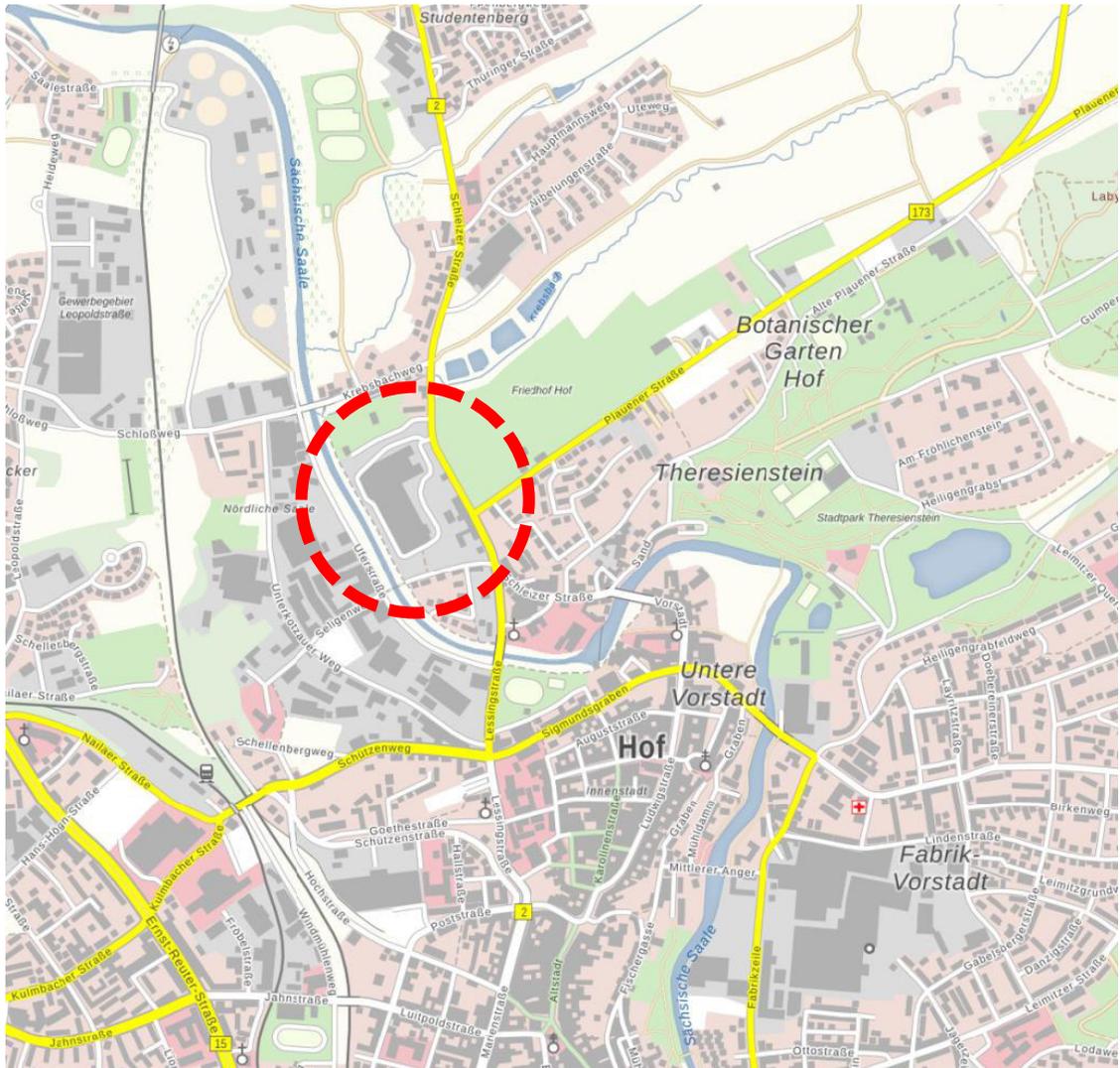


Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes (ohne Maßstab)

Quelle Topographische Karte: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße 2 und besitzt somit eine direkte Verbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Das Gelände liegt an einer von Ost nach West geneigten Fläche und fällt um ca. 8 m von 481,00 m NN bis 473,00 m NN ab.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Quelle Luftbild: BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics

2.3. Örtliche Verhältnisse, bisherige Nutzung, angrenzende Nutzung

Das Plangebiet besitzt eine lange Nutzungstradition als Einkaufsmarkt, ist seit den 1990er Jahren Anlaufpunkt für die Konsumenten und am Markt etabliert. Die bisherige Nutzung kann in zwei Bereiche gegliedert werden. Zum einen in den Bereich des Einkaufsmarktes mit den dazugehörigen Stell- und Freiflächen sowie in den Tankstellenbereich, welcher im Osten des Geltungsbereiches liegt. Im Übergangsbereich zu den angrenzenden Flurstücken befinden sich im Plangebiet Grünflächen mit Gehölzbestand.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende Nutzungen:

- Im Norden: Kleingartenanlage,
- Im Osten: überregionale Verkehrsachse (B 2) sowie der kommunale Friedhof
- Im Westen: Fließgewässer I. Ordnung, der Radweg und weiter westlich gewerblich genutzte Flächen
- Im Süden/Südosten: gemischte Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung

Hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur liegt das Plangebiet eingebettet in die gewerbliche Bebauung am Saalebogen. Das EKZ schließt diese Bebauung nach Osten hin ab und besitzt durch die Bundesstraße 2 sowohl eine direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz als auch eine klare Begrenzung.

2.4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Naturräumlich gesehen liegt das Plangebiet im Mittelvogtländischen Kuppenland, dessen geologischer Untergrund aus Diabasen, Diabastuffen des Oberdevons und Grauwacken sowie Tonschluffen bestehen. Dementsprechend besitzt das Gebiet eine Bodenklasse bis zu 7 (nach DIN 18300).

Das Gebiet besteht hauptsächlich aus anthropogen überprägten Bodenformen und wird demzufolge nicht spezifischer bodenkundlich differenziert. Innerhalb des Plangebietes besteht ein hoher Versiegelungsgrad.

Durch die in der Vergangenheit vorgenommenen Baumaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass Munition und andere Fremtteile nicht im Boden vorzufinden sind.

Zudem werden größere Erd- und Fundamentierungsarbeiten nicht durchgeführt, sondern der Bestand genutzt. Ein aktuelles Baugrundgutachten liegt bisher nicht vor.

3. **Übergeordnete Planungen**

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Planung und strukturelle Änderung des Gebietes entspricht sowohl einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

Hierzu wird festgestellt:

Die Stadt Hof ist als Oberzentrum mit höherrangigen Aufgaben eingestuft. Dies beinhaltet u.a. die Versorgungsfunktion der Stadtbevölkerung und des überörtlichen Hofer Einzugsgebietes mit einem ausreichenden Einzelhandelsangebot.

Unter Punkt 5.3.2 LEP – Lage in der Gemeinde - ist vorgegeben, dass die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen hat. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn:

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Hierzu wird festgestellt:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Einkaufszentrum aus den 1990er Jahren, welches im Bestand vorhanden und seit vielen Jahren erfolgreich am Markt etabliert ist.

Aufgrund der Lage und Umgebung (im Norden angrenzend Kleingärten, im Osten – gegenüber der Schleizer Straße - der städtische Friedhof, im Süden eine kleine Wohnsiedlung am Alten Seligenweg und ein Sondergebiet Hotel sowie im Westen die Saale als trennendes Element zum daran anschließenden Gewerbe- und Industriegebiet) und dem Fehlen wesentlicher Wohnanteile, fehlender naher fußläufiger Erschließung zu wesentlichen Wohnanteilen und dem Fehlen von Freibereichen mit Aufenthaltsqualität, Kinderspielplätzen, Kommunikations- und Stadteiltreffs etc. wird der Vorhabenstandort nicht einem städtebaulich integrierten Standort zugeordnet.

„Bei einer (städtebaulich) integrierten Lage handelt es sich um einen Standort, welcher sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs befindet oder unmittelbar an diesen angrenzt. Die Lage ist darüber hinaus in der Regel gekennzeichnet durch wesentliche Wohnanteile sowie einen bereits vorhandenen mehr oder weniger stark ausgeprägten Besatz - bzw. eine solche Nutzungsmischung - mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Ebenso kennzeichnend ist eine von den Wohnbereichen – zumindest bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs – fußläufige Erreichbarkeit sowie meist auch eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr.“ (Quelle: https://www.gif-ev.de/glossar/view_contact/327) (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.)

Im Punkt 5.3.3 LEP - Zulässige Verkaufsflächen - wird festgehalten, dass die ausgewiesenen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nicht die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wesentlich beeinträchtigen

dürfen. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Hierzu wird festgestellt:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Einkaufszentrum aus den 1990er Jahren, welches im Bestand vorhanden, ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 mit insgesamt 10.250 m² Verkaufsfläche existiert und welches seit vielen Jahren erfolgreich am Markt etabliert ist.

Darüber hinaus 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.

Regionalplan Oberfranken-Ost

Aus dem Regionalplan Oberfranken Ost sind hinsichtlich der vorliegenden Planung für das Oberzentrum Hof u.a. folgende Ziele von Bedeutung:

Teil B - Fachliche Ziele, IV. Gewerbliche Wirtschaft

3.4 Handel

3.4.1

In allen Teilen der Region soll auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel hingewirkt werden.

3.4.2

Der Ausbau der Handelseinrichtungen soll insbesondere zur Stärkung zentraler Orte sowie zur Verbreiterung des Arbeitsplatzangebots beitragen. Die städtebaulichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür sollen verbessert werden.

3.4.3

Es soll darauf hingewirkt werden, dass eine ausreichende Vielfalt an mittelständischen Handelsbetrieben in der Region erhalten bleibt.

Hierzu wird festgestellt:

Mit der Umstrukturierung und Modernisierung des EKZ wird der Veränderung der Konsumbedarfe hinsichtlich Qualität als auch Quantität Rechnung getragen sowie die Warenversorgung der Bevölkerung gesichert, die Stadt Hof als zentraler Ort gestärkt, die vorhandenen Arbeitsplätze am Standort gesichert und die städtebaulichen Strukturen am Standort erhalten und mit dem Ausbau einer Radwegerampe zur Saale die infrastrukturellen Voraussetzungen verbessert.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die Grundzüge für eine mittelfristige städtebauliche Entwicklung dar. Aus diesem Rahmen sind die verbindlichen Bebauungspläne zu entwickeln, sie setzen die grobmaschigen Darstellungen in rechtsverbindliche Festsetzungen um.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hof vom 31.10.1984 entwickelt. Im FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt, wobei der Standort keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet wird.

Eine Divergenz zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegt nicht vor.

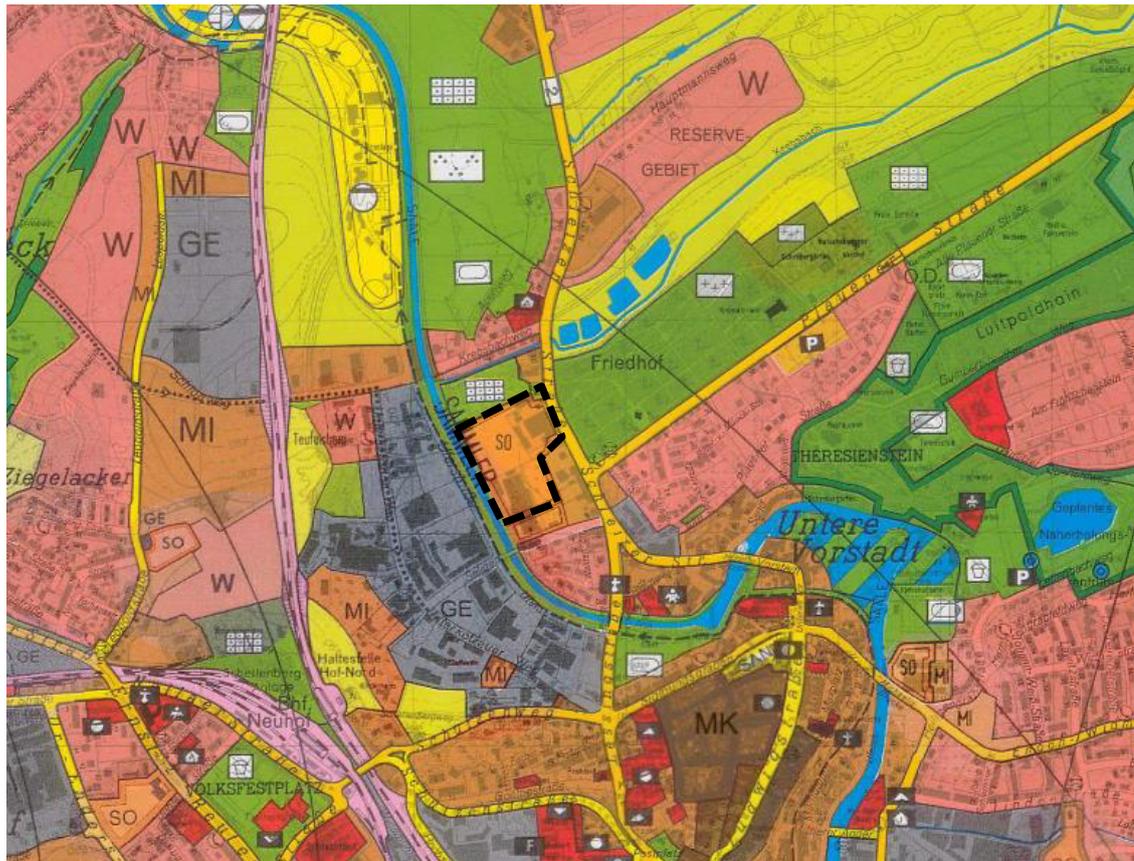


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Hof, Quelle: https://www.hof.de/hof/hof_deu/planen-bauen/flaechennutzungsplan.html

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Der am 12.08.2011 in Kraft getretene Bebauungsplan „Tuchergelände I“ umfasst das gesamte Plangebiet und ist Grundlage für das Planänderungsverfahren.

In ihm ist ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Die festgesetzten Sortimente gliedern sich wie folgt:

SB Warenhaus	Verkaufsflächen
SB Warenhaus, Bereich Food	3.400 m ²
SB Warenhaus, Bereich Non-Food	2.000 m ²
Fachmärkte	
Elektrofachmarkt	2.150 m ²
Fachmarkt Möbel, Matratzen	1.050 m ²
Angelfachmarkt	800 m ²
Shop's	700 m ²
Apotheke	150 m ²
Summe	10.250 m²

Festgesetzt wurde in der Bebauungsplanung ferner, dass baurechtlich genehmigte darüberhinausgehende Verkaufsflächen im bestehenden SB-Warenhaus nicht berührt werden. Sie haben gemäß Art 14 GG Bestandsschutz.

Noch nicht vergebene Flächen können mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden. Dazu gehören u.a. Erweiterungen im Sortiment Möbel, Matratzen, Autozubehör, Zweiradhandel, etc.

Bei einer Nutzungsänderung sind nur solche Sortimente ausnahmsweise zulässig, die mit dem Zentrenkonzept 2011 der Stadt Hof vereinbar sind. Die Verträglichkeit dieser Sortimente ist durch Standortanalysen (abschließende gutachterliche Stellungnahme) im Einzelfall nachzuweisen.

Hierzu wird festgestellt:

Mit der Änderung der Bebauungsplanung wird das Ziel verfolgt, die beabsichtigte Veränderung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sowie die Umgestaltung der innerbetrieblichen Verkehrsflächen bauplanungsrechtlich zu sichern.

Hiermit wird dem Aspekt Rechnung getragen, dass sich die Kundenbedarfe hinsichtlich Qualität als auch Quantität geändert haben und dass der Vorhabenstandort entsprechend dem Zentrenkonzept für den Einzelhandel einem Versorgungsstandort zugeordnet wird, welcher vergleichsweise hohe Marktanteile aus dem überörtlichen Einzugsgebiet von Hof generiert und autokundenorientiert ist.

3.4. Darstellung angrenzender Flächen

Angrenzend an das Plangebiet befinden entsprechend den Darstellungen im FNP (siehe Abb. 3) folgende Nutzungen:

1. Norden: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“
2. Osten: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“
3. Süden: Wohnbaufläche
4. Westen: Gewerbegebiet

3.5. Sonstige städtebauliche Grundlagen der Stadt Hof

3.5.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hof (ISEK)

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hof aus dem Jahr 2006 wird im Fachbeitrag „Wirtschaft und Standortmarketing“ ausführlich über den Bedarf an Gewerbeflächen eingegangen. Bei der Prognose über den Gewerbeflächenbedarf bis 2020 wurde ersichtlich, dass es keinen Zusatzbedarf an Gewerbeflächen in Hof gibt. Vielmehr ist von einem Überschuss an Gewerbeflächen die Rede (vgl. Fachgutachten - Wirtschaft und Standortmarketing 2006, S. 44).

3.5.2. Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Hof (IKSK)

Im integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Hof 2020 wurden Zielsetzungen definiert, wie im kommunalen, privaten, gewerblichen und verkehrlichen Sektor Maßnahmen umgesetzt werden können, sodass die Stadt Hof bis zum Jahr 2040, spätestens 2050, klimaneutral ist. U.a. umfassen die Maßnahmen beispielsweise die energetische Sanierung von Gebäuden, der Einsatz erneuerbarer Energien oder die Effizienzsteigerung.

Hierzu wird festgestellt:

Mit Umsetzung des Planvorhabens werden Maßnahmen zur Reduktion des zukünftigen Energieverbrauchs umgesetzt. Dies ist auf die Modernisierung des Bestandsgebäudes sowie die Reduzierung des umbauten Raumes zurückzuführen.

3.5.3. Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk der Stadt Hof

Das „Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Hof“ bietet die Grundlage für eine strukturierte, städtebaulich verträgliche Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. Der Stadtrat der Stadt Hof hat mit Beschluss aus dem Jahr 2011 das Zentrenkonzept in stadträumliche und inhaltlich unterschiedliche Bereiche definiert.

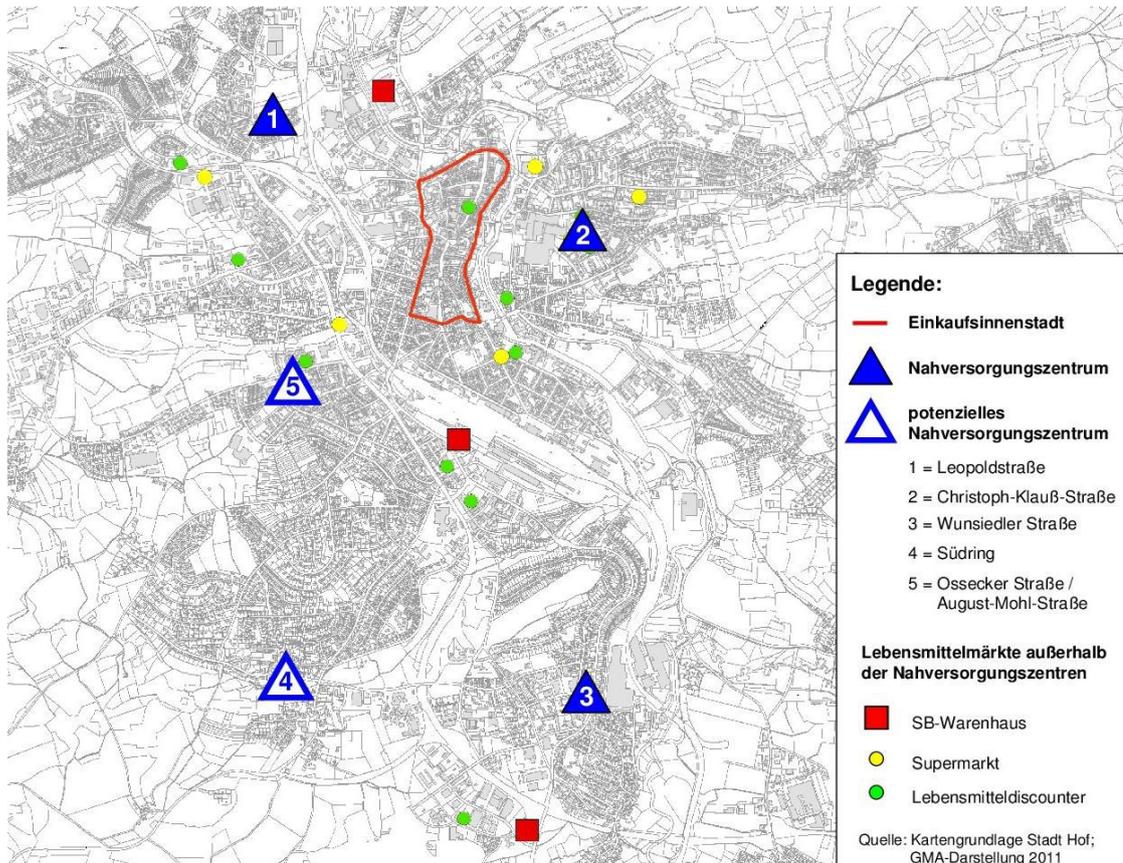


Abb. 4: Lage der Zentrale Versorgungsbereiche in Hof, Quelle: Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Hof, Stand: Oktober 2011

Die „Einkaufsinnenstadt“ (in der Abb. 4 rot umrandet) als zentraler Versorgungsbereich mit zentrenrelevanten Sortimenten übernimmt die Versorgung für die Gesamtstadt und das weitere Einzugsgebiet. Daneben unterstreichen Dienstleistungs-, Kultur- und Verwaltungseinrichtungen die zentralörtliche Funktion.

Die fünf „Nahversorgungszentren“ übernehmen mit ihren Einzugsgebieten die Aufgabe weite Teile der Stadt zu versorgen. Für jedes Nahversorgungszentrum wurden sogenannte individuelle „Zentrenpässe“ entwickelt, die sich am Bedarf und der Größe des Einzugsbereichs des zu versorgenden Stadtteils bzw. Standortes orientieren haben.

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte ausschließlich in der „Einkaufsinnenstadt“ bzw. in den definierten zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt oder erweitert werden. Für die Definition der Zentrenrelevanz dienen die Listen, welche für die „Einkaufsinnenstadt“ sowie für die (potentiellen) Nahversorgungszentren erarbeitet wurden.

Zentrenrelevante Sortimente für die „Einkaufsinnenstadt“ Hof:

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke (keine Kistenware), Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf (lebende Tiere)
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel Zeitschriften, Bücher, Toto/Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sport- und Campingartikel
- Baby- und Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte (Kleingeräte), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten/Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren

- Optische Waren, Hörgeräte
 - Uhren, Schmuck
- Zentrenrelevante Sortimente für die (potentiellen) Nahversorgungszentren:
- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke (inkl. Kistenware), Tabakwaren
 - Drogeriewaren, Apothekerwaren
 - Blumen, Pflanzen
 - Papier- und Schreibwaren
 - Zeitschriften, Toto/Lotto
 - Optische Waren

Hinsichtlich der Lage des Vorhabenstandortes ist festzuhalten, dass dieser keinem Nahversorgungsbereich zugeordnet wird.

Im Zentrenkonzept wurde jedoch folgendes herausgestellt:

- Eine große Bedeutung besitzen in Hof autokundenorientierte Versorgungslagen. Auf diese Standortkategorie entfallen 14 % der Betriebe und 51 % der Verkaufsfläche (ca. 95.510 m²). Mit 1.257 m² fällt die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb entsprechend hoch aus.
- *Kaufkraftbewegungen im überörtlichen Einzugsgebiet*
Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden jedoch vergleichsweise hohe Marktanteile generiert, die auf die Anziehungskraft der drei SB-Warenhäuser (2 x Kaufland, Marktkauf) zurückzuführen sind.
- *Umsatz- und Verkaufsflächenprognose des Hofer Einzelhandels bis 2020*
Bei einer Gegenüberstellung der im Jahr 2010 erzielten Umsatzleistungen des Hofer Einzelhandels mit den für das Jahr 2020 prognostizierten Werten wird deutlich, dass mit Ausnahme der Warengruppe Gesundheit / Körperpflege in allen anderen Warengruppen rückläufige Umsätze zu erwarten sind. Diese Situation macht es im Hinblick auf eine strategisch ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung erforderlich, nur solche Projekte zu genehmigen, die tatsächlich zu einer Verbesserung der Angebotsqualität und zu einer Profilierung des Einkaufsortes beitragen.

Insgesamt wird hierzu festgestellt:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Einkaufszentrum aus den 1990er Jahren, welches im Bestand vorhanden, ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 mit insgesamt 10.250 m² Verkaufsfläche existiert und seit vielen Jahren erfolgreich am Markt etabliert ist. Darüber hinaus 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. Innerhalb des Vorhabens werden 1.373 m² Verkaufsfläche reduziert. Der verbleibende Bestand bleibt erhalten. Mit der Einrichtung eines Drogeriemarktes wird der prognostizierten Steigerung der Warengruppe Gesundheit / Körperpflege Rechnung getragen.

3.5.4. Rahmenplan Vergnügungsstätten

Das Plangebiet liegt nördlich der Kerngebietsflächen der Hofer Innenstadt, für die vorrangig eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgesehen ist.

Hierzu wird festgestellt:

Das Vorhaben berührt keine Belange des Rahmenplan Vergnügungsstätten, da im Bebauungsplangebiet keine Vergnügungsstätten zulässig sind.

3.5.5. Generalverkehrsplan

Aktuell liegen keine Informationen zum Generalverkehrsplan vor!

4. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planung

4.1. Allgemeines

Der Vorhabenträger der Planung beabsichtigt die Einkaufssituation am Vorhabenstandort an die aktuellen Bedürfnisse und Standards im Einzelhandel bzw. der Kunden anzupassen. Aus dieser Anpassung resultieren standortbezogene Veränderungen, welche eine Reduzierung der bestehenden Verkaufsflächen mit Sortimentsänderung sowie eine Umgestaltung der innerbetrieblichen Verkehrsflächen nach sich zieht. Da es sich um einen Standort handelt, welcher keinem Nahversorgungsbereich der Stadt Hof zugeordnet wird und für den ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB erarbeitet. Das Planungsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

4.2. städtebauliche Zielvorstellungen

Das städtebauliche Ziel der Planung ist es, das bestehende Einkaufszentrum aus den 1990er Jahren umzustrukturieren und zukunftsfähig im Markt aufzustellen. Dabei sollen die aktuellen Anforderungen und Bedürfnisse der Kunden, insbesondere der Nutzergruppen von Einkaufszentren, für den Planstandort geschaffen werden. Diese Maßnahmen sind notwendig, um das Center im Sinne marktüblicher Standards an die gestiegenen Kundenbedürfnisse anzupassen und Trading Down Effekte zu vermeiden.

Trading Down Effekte bezeichnen in der Raumplanung einen typischen Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundenströme. Dies führt zwangsläufig zu einem Imageverfall eines Standortes.

Zusammengefasst werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Konsolidierung des Einzelhandelsstandortes
- Sicherung der nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung des Gebietes
- Vermeidung von Trading Down Effekten
- Stabilisierung der Stadt Hof *als Oberzentrum* in ihrer Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion

Um die städtebaulichen Ziele bzw. das Planvorhaben zur Umstrukturierung des Einkaufsmarktes (detaillierte Beschreibung vgl. Pkt. 4.3) bauplanungsrechtlich sichern zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In diesem sollen städtebaulich verträgliche Gestaltungsspielräume zur Nutzung der Verkaufsflächen ermöglicht werden. Da es sich um einen Vorhabenstandort handelt, welcher nicht der „Einkaufsinnenstadt“ bzw. einem „Nahversorgungsbereich“ zugeordnet wird, sind im besonderen Maße die berührten städtebaulichen Belange (gemäß Punkt 5.3.2 des LEP) zu betrachten und zu berücksichtigen (vgl. Pkt. 11).

Für den Vorhabenstandort selbst existiert der am 12.08.2011 in Kraft getretene Bebauungsplan „Tuchergelände I“. Dieser ist Grundlage des erforderlichen Planänderungsverfahrens. Für die weitere Beurteilung des Vorhabens wird der genehmigte Bestand an Verkaufsflächen (entsprechend den vorliegenden Baugenehmigungen) sowie das Gutachten „Städtebauliche Verträglichkeit von Umstrukturierungsmaßnahmen und der Neuansiedlung von Fachmärkten im EKZ Marktkauf in der Stadt Hof“ herangezogen.

4.3. städtebaulicher Entwurf

Zielsetzung der vorliegenden Planung ist eine effiziente und auf den aktuellen Bedarf der Kunden orientierte Umstrukturierung / Neugestaltung der Verkaufsflächen (inkl. Gewerbeverteilung) und standortgebundener Verkehrsinfrastruktur (Parkplatz / Stellplätze) sowie eine Minimierung des Leerstandes im Gesamtkomplex. Das Konzept für das bestehende Einkaufszentrum sieht folgende Änderungen vor:

1. Teilabriss von ungenutzten Gebäudeteilen – Fläche: 1.450 m² (siehe Abb. 5, rot umrandet)

2. Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche von derzeit 12.063 m² auf 10.720 m² (Angaben Wittig Architekten 7.6.2021) mit Veränderung der Verkaufsflächen für einzelne Sortimente
3. Abriss der Tankstelle – Fläche: 580 m² (siehe Abb. 5, blau umrandet)
4. Erweiterung der Parkpalette auf insgesamt 162 Stellplätze, davon 2 behindertengerechte Stellplätze, 2 Eltern/ Kind Stellplätze und 5 Stellplätze mit E-Ladesäulen
5. Erweiterung der Stellplätze für Fahrräder sowie die Ausstattung mit Ladesäulen (siehe Abb. 6, blau umrandet)
6. Erneuerung der Anbindung an den Saaleradweg (siehe Abb. 6, schwarz umrandet)

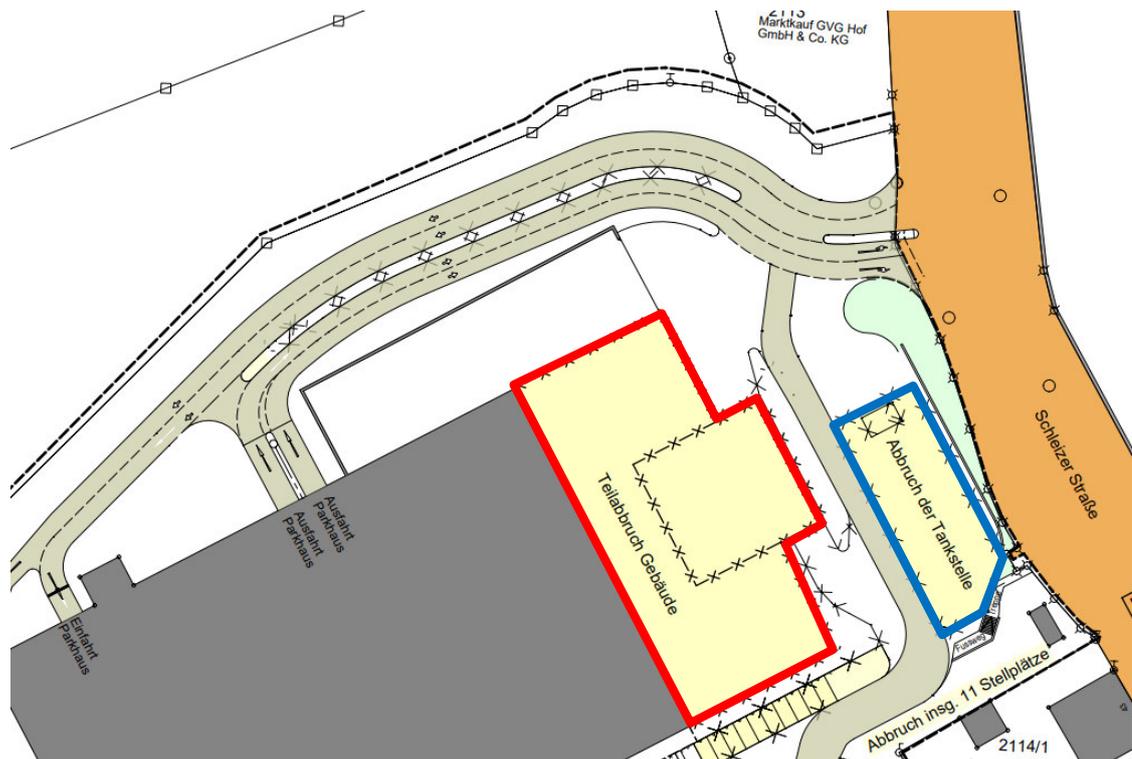


Abb. 5: Auszug Lageplan Abbruch, Quelle: Architekturbüro Wittig, 2021

Da der Vorhabenstandort keinem zentralen Nahversorgungsstandort zugeordnet wird und die Regelungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Tuchergelände I“¹ gelten, ist für die Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In diesem ist die Zulässigkeit der zukünftigen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu regeln. Für die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit wurde das Gutachten „Städtebauliche Verträglichkeit von Umstrukturierungsmaßnahmen und der Neuansiedlung von Fachmärkten im EKZ Marktkauf in der Stadt Hof“ erarbeitet. Die zusammengefassten Ergebnisse der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Einzelhandel des Einzugsgebietes sind Pkt. 11 „Auswirkungen des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

¹In diesem wurde eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 10.250 m² mit Beschränkungen der Verkaufsflächen und Sortimente für die einzelnen Märkte festgesetzt. Für die zulässige Verkaufsfläche des SB-Warenhauses wurde zudem festgesetzt, dass baurechtlich genehmigte darüber hinaus gehende Verkaufsflächen nicht berührt sind. Diese haben gem. Art. 14 Grundgesetz (GG) Bestandsschutz. Obergrenzen für Erweiterungen der Verkaufsflächen der Fachmärkte wurden in Abhängigkeit der in den Baugenehmigungen festgesetzten Verkaufsflächen zugelassen.



Abb. 6: Auszug Freiflächenkonzept, Quelle: Architekturbüro Wittig, 2022

Um die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung zu verdeutlichen, werden die festgesetzten Verkaufsflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes, die aktuellen Verkaufsflächen sowie die geplanten Verkaufsflächen (Darstellung siehe Abb. 7) in der folgenden Tabelle gegenübergestellt.

Tabelle 1: Verkaufsflächenübersicht rechtswirksamer B-Plan, Bestand und Planung

Markt / Sortiment	VK rechtswirksamer B-Plan	VK Bestand ²	VK Planung neuer B-Plan
SB- Warenhaus (Marktkauf)			
Food, einschließlich Getränke	3.400 m ²	4.370 m ² , davon 570 m ² Getränke	4.100 m ²
Non-Food	2.000 m ²	3.000 m ²	2.600 m ²
Summe	5.400 m²	7.370 m²	6.700 m²
Fachmärkte / Discounter			
Elektrofachmarkt	2.150 m ²	2.100 m ²	1.310 m ²
Fachmarkt Möbel, Matratzen (leerstehend seit 2011)	1.050 m ²	1.050 m ²	0 m ²
Angelfachmarkt	800 m ²	320 m ²	0 m ²
Schuhfachmarkt	0 m ²	500 m ²	500 m ²
Non-Food-Discounter	0 m ²	0 m ²	670 m ²
Drogeriefachmarkt	0 m ²	0 m ²	680 m ²
Textilfachmarkt	0 m ²	0 m ²	680 m ²
Summe	4.000 m²	3.970 m²	3.840 m²
Shops / Apotheke			
Optiker (leerstehend)	100 m ²	100 m ²	0 m ²
Blumen	100 m ²	0 m ²	0 m ²

² Im aktuellen Markt sind 1.500 m² Verkaufsfläche (1.050 m² Möbel/Matratzen und 450 m² Shop's) leerstehend.

Schlüsseldienst	100 m ²	20 m ²	0 m ²
HT-Shop (leerstehend)	100 m ²	100 m ²	0 m ²
Zeitschriften	100 m ²	49 m ²	0 m ²
Reinigung (leerstehend)	100 m ²	100 m ²	0 m ²
Friseur	100 m ²	79 m ²	0 m ²
Apotheke (leerstehend)	150 m ²	150 m ²	0 m ²
kleine Dienstleister* / Lebensmittel**	0 m ²	125 m ²	180 m ²
Summe	850 m²	723 m²	150 m²
Gesamt VK	10.250 m²	12.063 m²	10.720 m²
*Nagelstudio, **Bäcker, Imbiss, Wurstwaren			

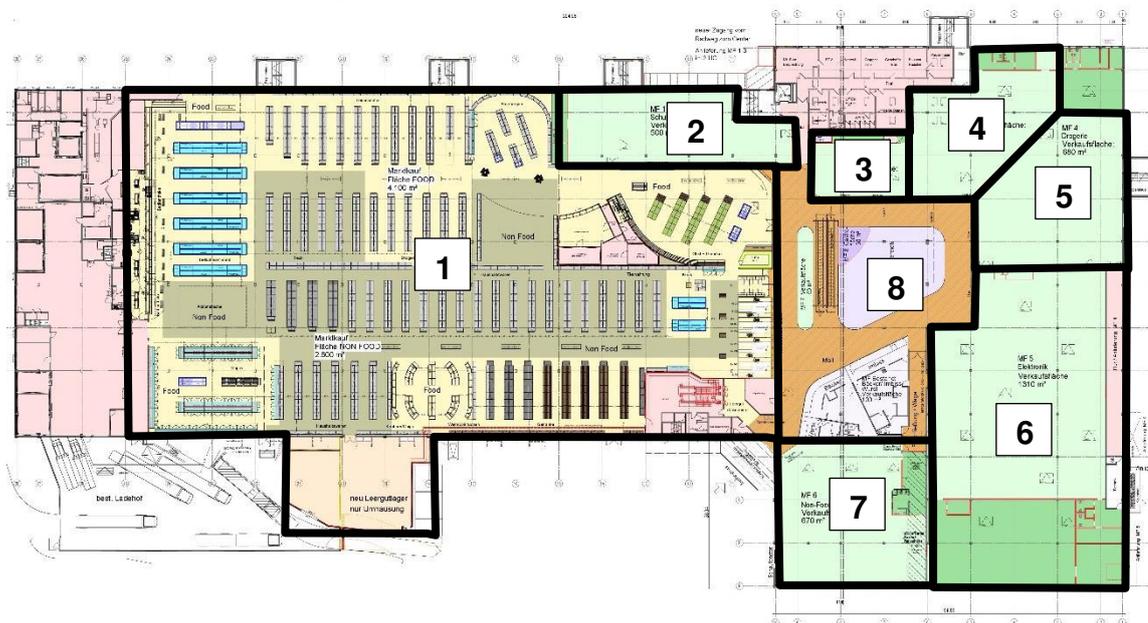


Abb. 7: Auszug Grundriss EG-Gesamtkonzept nach Umbau, Quelle: Architekturbüro Wittig, 2021
Erläuterung Nummerierung: 1 = SB-Warenhaus, 2 = Textilfachmarkt, 3 = Textilfachmarkt, 4 = Schuhfachmarkt, 5 = Drogeriefachmarkt, 6 = Elektrofachmarkt, 7 = Non-Food-Discounter, 8 = Lebensmittelhandwerker (Imbiss, Bäcker, Wurst)

Im Vergleich der Bestandssituation zu den zulässigen Verkaufsflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass insbesondere Abweichungen bei den Verkaufsflächen der Sortimente des SB-Warenhauses auftreten. Das SB-Warenhaus weist im Bestand mit 7.368,53 m² VK eine ca. 1.970 m² größere Verkaufsfläche (davon 1.000 m² im Non-Food-Sortiment) gegenüber der festgesetzten Verkaufsfläche im rechtswirksamen B-Plan auf (5.400 m² VK). Rechnet man den Getränkefachmarkt mit 785 m² VK hinzu, beträgt die VK des SB-Warenhaus insgesamt 8.153 m² VK. Dies resultiert aus der Baugenehmigung vom 12.11.1992 (Az. V-61B-920438).

Auch der Fachmarkt „Schuhe“ ist im rechtswirksamen Bebauungsplan nicht als separates Sortiment enthalten. Dieses wird aktuell auf einer Verkaufsfläche von 500 m² im Markt angeboten. Die Legitimierung resultiert ebenfalls aus der Baugenehmigung vom 12.11.1992 (Az. V-61B-920438) nach der Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von 1.572 m² zulässig sind. Der Schuhfachmarkt ist seit 20 Jahren erfolgreich am Markt etabliert.

Alle weiteren im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen für die zulässigen Sortimente werden im Bestand nicht ausgeschöpft bzw. sind nicht vertreten.

Vergleicht man die neuen geplanten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen mit der aktuellen Bestandssituation ist festzuhalten, dass:

1. die Bestandsverkaufsfläche des SB-Warenhaus um 670 m² (davon 400 m² Non-Food-Sortiment) reduziert wird – im Sortiment Lebensmittel erfolgt in Summe eine Verkaufsflächenerweiterung von 300 m², was aus der Umstellung der Sortimente Getränke / Non-Food resultiert,
2. die Bestandsverkaufsfläche des Elektrofachmarktes um 790 m² reduziert wird,
3. die Bestandsverkaufsfläche des Angelfachmarktes um 320 m² reduziert wird (Fachmarkt entfällt),
4. das Non-Food-Sortiment durch die Ansiedlung eines Discounters um 670 m² erhöht wird – hierbei handelt es sich um einen Sonderpostenmarkt,
5. das Sortiment Drogeriewaren durch die Ansiedlung eines Fachmarktes um 680 m² erhöht wird,
6. das Sortiment Textilwaren durch die Ansiedlung zweier Fachmärkte, um jeweils 500 m² und 180 m² erhöht wird (Gesamt 680 m² VK),
7. die Shops und Apotheke um 543 m² VK reduziert wird und
8. insgesamt die Verkaufsfläche um 1.343 m² reduziert wird.

4.4. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Verlagerung des Marktes in einen Bereich mit städtebaulich integrierter Lage (Nahversorgungsstandort bzw. die Einkaufsinnenstadt) ist nicht möglich, da der bauliche Bestand genutzt werden soll. Zudem lässt sich nach der Analyse der Versorgungsstandorte, welche im Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk in der Stadt Hof stattfand, keine Ansiedlungsmöglichkeiten für ein SB-Warenhaus aufzeigen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Markt aufgrund der Lage und der verkehrstechnischen Anbindung überwiegend autokundenorientiert ist.

Die Aufgabe des SB-Warenhauses und eine Nachnutzung des bestehenden Standortes als potentieller Gewerbe- oder Wohnbaustandort bzw. als Sondergebiet für Freizeit und Erholung stellen keine Planungsoption dar, da u.a. die komplette Neuentwicklung eines Baugebietes unter Maßgabe des Rückbaus des Bestandsmarktes / Verkehrsinfrastruktur wirtschaftlich nicht abbildbar ist.

5. Erschließung

5.1. Verkehrerschließung

5.1.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung, welche überwiegend PKW orientiert ist, erfolgt über die Schleizer Straße. Sie stellt für die Stadt Hof und das Einzugsgebiet des EKZ eine besondere Wichtigkeit dar, weil sie die Nord-Süd Verbindung zum Stadtzentrum Hof ist.

Die fuß- und radläufige Verbindung zum Plangebiet erfolgt über zwei Punkte. Zum einem besteht die Möglichkeit über die Schleizer Straße zum EKZ zu gelangen und zum anderen über den Saaleradweg, südwestlich des Plangebietes. Zudem verbindet ein inoffizieller Weg das Plangebiet mit dem „Alter Seligenweg“ im Süden des Plangebiets.

5.1.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über Zufahrts- und Lieferwege, welche zeitgleich auch als Rettungswege für Feuerwehr und Rettungsdienst genutzt werden. Die Zufahrt zu den Parkdecks ist als Einbahnstraße ausgewiesen.

Die Anbindung in die Schleizer Straße bleibt im Bestand bestehen und wird durch die geplante Maßnahme nicht verändert.

Geändert wird die Ein- und Ausfahrt in das Parkhaus bzw. innerhalb des Parkhauses selbst. Erfolgte bisher die Einfahrt in das Parkhaus ausschließlich unten im 2. UG und die Ausfahrt oben im 1. UG, wird es nach dem Umbau im 1. UG sowohl eine Ein- als auch eine Ausfahrt geben. Im 2. UG verbleibt die Einfahrt. Die Ausfahrt wird innerhalb über das 1. UG gewährleistet. Das entspricht der aktuellen Hauptnutzung, nach der im Parkhaus überwiegend das 1. UG zum Parken genutzt wird.

5.1.3. Ruhender Verkehr

Der Ruhende Verkehr ist das bestimmende Element innerhalb des Plangebiets. Durch die geplante Maßnahme sollen im Vorfeld des EKZ 162 Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter entstehen. Aktuell sind nur 70 Parkplätze vorzufinden. Darüber hinaus bleiben die beiden bestehenden Parkdecks durch die Maßnahme unverändert.

5.1.4. ÖPNV

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV erfolgt über die angrenzende Bushaltestelle „Friedhof“ an der Schleizer Straße. Diese wird von den Linien 4, 13 und 155 angefahren.

5.1.5. Fuß – und Radwegeverkehr

Im Plangebiet sind keine Fuß- und Radwege ausgewiesen. Mittels einer Treppenanlage und im Zuge der Planungen konzeptionierten Fahrradrampe wird eine Verbindung zum Bereich außerhalb des Plangebietes hergestellt. Der bestehende Weg, welcher das Plangebiet mit dem Saaleradweg verbindet soll durch die Maßnahme ausgebaut werden.

5.2. Technische Erschließung

5.2.1. Trinkwasserversorgung

Die bestehende Trinkwasserversorgung, welche im Bereich der Laderampe des Elektrofachmarktes in das Gebäude einbindet, wird durch die Planung nicht verändert oder berührt.

5.2.2. Entwässerung

Die Entwässerungsleitungen im Plangebiet werden im Bereich des Gebäuderückbaus und des Tankstellenabrisses verändert. Die neu zu verlegenden Leitungen und Schächte werden an das bestehende Leitungssystem angebunden.

5.2.3. Energieversorgung

Die Erschließung zur Energieversorgung erfolgt seitlich des Haupteinganges am EKZ mit Niederspannung und über eine Kundentrafostation an der südöstlichen Gebäudeseite aus dem Mittelspannungsnetz. Die bestehenden Leitungen werden nicht verändert. Ursprünglich war neben dem Fußgängerweg eine Fahrradrampe geplant. Aufgrund der sehr steilen Gefälleverhältnisse entfällt diese. Somit bleiben Überdeckungen der Kabellagen unverändert. Zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit dürfen die betroffenen Niederspannungs- und 20 kV-Kabel in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden und müssen für Wartungs- und Reparaturarbeiten dauerhaft zugänglich bleiben. Bei baulichen Veränderungen in diesem Bereich ist zur exakten Lage- und Tiefenermittlung eine vorherige Suchschachtung erforderlich.

5.2.4. Gasversorgung

Die Gasleitung, welche das Gebäude versorgt, wird durch die Planung nicht verändert. Der Anschluss dafür befindet sich im Bereich des Lieferhofes für den Elektrofachmarkt.

5.2.5. Straßenbeleuchtung

Die für die Straßenbeleuchtung entlang der Schleizer Straße notwendigen Leitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebiets verlaufen die Leitungen erst im Bereich des Trafohauses, welches sich im östlichen Bereich des Plangebiets befindet. Diese werden durch die Planung nicht verändert.

Durch die Erweiterung der Parkplatzsituation kommt es zu Veränderungen der Beleuchtung im Plangebiet. Hierbei ist hinzuweisen, dass die Stadt Hof eine energieeffiziente und umweltschonende Strategie verfolgt und den Austausch aller HQL-Leuchten durch LED-Leuchten empfiehlt. Daher sollten alle neuen Straßenleuchten mit LED-Technik ausgestattet sein.

5.2.6. Löschwasser

Im Baugenehmigungsbescheid (Aktenzeichen: V-61B-920438) vom 12.11.1992, welcher auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes „Tuchergelände“ (am 12.11.1992 in Kraft getreten)

erteilt wurde, wurde festgelegt, dass zur Löschwasserversorgung eine Ringleitung mit Oberflurhydranten in Abständen von ca. 90,00 m bis 120,00 m um das Gebäude zu legen ist. Diese wird durch die Rückbauarbeiten am alten Lieferhof temporär beeinträchtigt. Weitere Veränderungen sind nicht vorgesehen.

Entsprechend der Auskunft der Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH (Stand: 22.04.2022) kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zum Grundschutz aus dem Trinkwassernetz der STW EW über Hydranten im öffentlichen Straßenbereich bereitgestellt werden. Diese Menge ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 für Industrie- und Gewerbegebiete oder Kerngebiete für den kleinen Löschwasserbedarf ausreichend. Sollte darüber hinaus ein höherer Löschwasserbedarf notwendig werden bzw. sind für den Objektschutz auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 211,4 Gemarkung Hof weitere private Löscheinrichtungen notwendig, wie z.B. Sprinkleranlagen und Sprinklerbecken sowie die bereits vorhandene Ringleitung mit Oberflurhydranten können diese nicht aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Hof Energie+Wasser GmbH gespeist werden. Die dafür benötigte Wassermenge ist vom Bauherrn auf dem Grundstück über eigene Speicheranlagen zu bevorraten.

5.2.7. Telekommunikation

Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG erschlossen. Im Rahmen der geplanten Standortumgestaltung ist darauf zu achten, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien, welche dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienen, weiterhin gewährleistet ist. Hierbei ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

6. Natur- und Umweltschutz

6.1. Grünplanung

Im Sinne des Bodenschutzes liegt die Priorität auf einer möglichst großen Vermeidung von dauerhafter Versiegelung. Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme wird der Anteil der Versiegelung im Plangebiet um ca. 290 m² reduziert.

Die Gestaltung der geplanten Grünflächen ist wie folgend beabsichtigt:

1. die neu zu gestaltenden Grünflächen sind ohne Vorgabe der Bepflanzung zweckmäßig zu begrünen – innerhalb von Teilflächen sind 9 Sträucher (Pflanzliste 2 der Bebauungsplanung) sowie 8 Bäume (Pflanzliste 1 der Bebauungsplanung) anzupflanzen
2. weiterhin sind 9 Bäume (Pflanzliste 1 der Bebauungsplanung) sowie 21 Sträucher (Pflanzliste 2 der Bebauungsplanung) in den bestehenden Grünflächen als Ergänzungspflanzungen anzupflanzen

Neben den o.g. Maßnahmen wird im Zuge des Umbaus des Einkaufsmarktes geprüft, ob die Dachbegrünung erhalten werden kann bzw. saniert / erneuert wird. Alternativ soll die Möglichkeit bestehen, aus Gründen des Klimaschutzes Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu errichten. In diesem Zusammenhang erfolgt die Festsetzung in Pkt. „Dachgestaltung der baulichen Anlage“ dass mind. 2/3 der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen oder mit Photovoltaikanlagen zu belegen sind. Diese Festsetzung erlaubt Flexibilität in der Dachgestaltung, ermöglicht aber auch eine kombinierte Nutzung von Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlage.

Die Beschreibung der Maßnahmen und deren Realisierung ist den Kapiteln 9.5 und 9.6 zu entnehmen.

6.2. Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, welche gemäß Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind.

6.3. Artenschutz

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

zu berücksichtigen.

Hierbei ist folgendes festzuhalten:

- der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb bzw. nicht in unmittelbarer Nähe festgesetzter Natura 2000-Gebiete, sodass keine Belange berührt werden
- bei der Umsetzung des Planvorhabens werden die Belange des besonderen Artenschutzes entsprechend § 44 BNatSchG berücksichtigt, indem der Gebäude- und Gehölzbestand vor Abbruch/Entfernung auf ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten geprüft wird

7. Altlasten

Unter Berücksichtigung des § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind

- Altlasten im Sinne dieses Gesetzes u.a. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist
- altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht

Da die Tankstelle möglicherweise die Kriterien des § 2 BBodSchG erfüllt, sind im Rahmen der Baumaßnahme besondere Anforderungen beim Abbruch zu berücksichtigen.

Generell gelten für alle Abbruchmaßnahmen die Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Alle im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung der KrWG und der (Nachweisverordnung) NachwV zu führen.

8. Immissionschutz

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) einzuhalten.

Dabei darf der Beurteilungspegel der von der Gesamtanlage einschließlich des zugehörigen Kfz-Verkehrs ausgehenden Geräusche an den Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von

tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

für Mischgebiete und

tags 65 dB(A)
nachts 50 dB(A)

für Gewerbegebiete nicht überschreiten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

9. Umweltbericht

9.1. Beschreibung des Vorhabens

Wie in den Pkt. 1 und 4.3 beschrieben, beabsichtigt der Vorhabenträger im Bereich des Vorhabenstandortes ein Teilabbruch der vorhandenen Bausubstanz sowie die Umgestaltung eines Teilbereiches der Außenanlagen. Der direkt betroffene Bereich der Umgestaltungsmaßnahmen beträgt in Summe 4.800 m² und ist in der Abb. 8 unter Pkt. 9.1.2 dargestellt.

Als Bauzeitraum zur Umsetzung der Umstrukturierung des Vorhabenstandortes werden entsprechend den Angaben des Vorhabenträgers ca. 14 Monate veranschlagt. Hierbei wird zuerst die Tankstelle abgebrochen, da diese Fläche als Baustelleneinrichtung genutzt werden soll. Anschließend werden die weiteren baulichen Maßnahmen umgesetzt.

9.1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Anpassung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen innerhalb des Einkaufszentrums, welche sich im Rahmen der geplanten Umstrukturierung des Marktes (Reduzierung der Verkaufsflächen, Teilabbruch des Gebäudes) ergeben. Mit der Maßnahme verbunden ist zudem der Abbruch der Tankstelle, was in Summe zu einer Neugestaltung der Verkehrs- und Grünflächen im betroffenen Teilbereich des Plangebietes führt. Diese Änderungen werden im Bebauungsplan übernommen.

9.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Vorhabengebiet, welches eine Gesamtgröße von ca. 37.190 m² besitzt, wird im Rahmen des Umbaus des Einkaufsmarktes im nordöstlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 4.800 m² umgestaltet. Die Abbruchmaßnahmen umfassen einen Teil des Einkaufsmarktes, die gesamte Tankstelle, einen Teil der Verkehrsflächen sowie einen Teil der Grünflächen (ca. 312 m²).

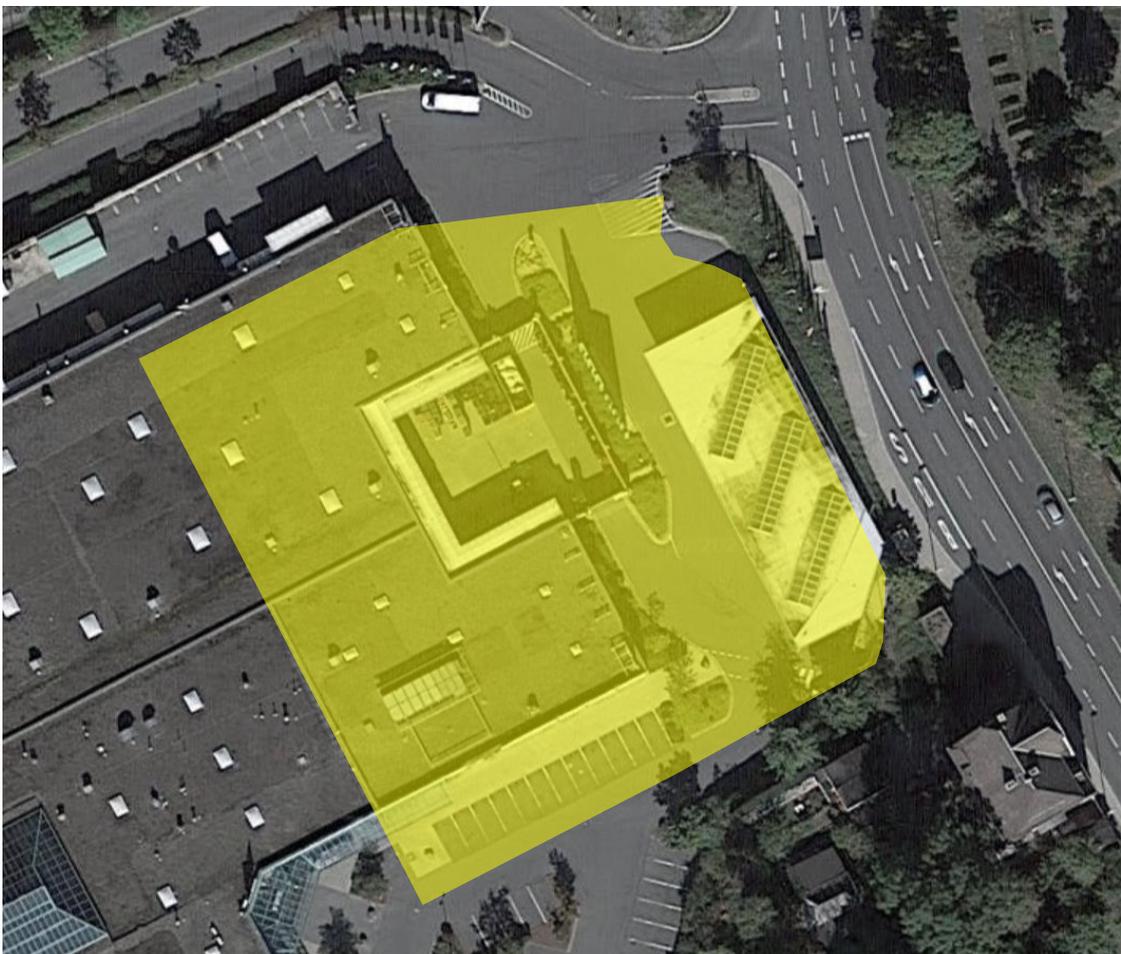


Abb. 8: Umgestaltungsareal, Quelle Luftbild: <https://geoportal.landkreis-hof.de>

9.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Die für die Bauleitplanung relevanten Gesetze kommen aus den Segmenten Bauen, Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz und Klima.

Folgende Gesetze sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayrische Bauordnung (BayBO)

Für die Aufstellung eines Bauleitplanes gilt der Grundsatz, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

9.2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet, für den aktuell der rechtswirksame Bebauungsplan „Tuchergelände I“ (am 12.08.2011 in Kraft getreten) besteht, wird von folgenden Strukturen geprägt:

1. Gebäudebestand (Tankstelle, Einkaufsmarkt) mit einer Flächenbilanz von ca. 18.507 m² - dies entspricht fast 50 % der Gesamtfläche des Plangebietes
2. Verkehrsflächen (Parkplätze, Fahrstraßen, Stellplätze für Lieferverkehr, Wege für den Fuß- und Radverkehr) mit einer Flächenbilanz von 10.862 m²
3. Grünflächen (mit und ohne Gehölzbestand) mit einer Flächenbilanz von 7.820 m² - die teilweise mit Bäumen (Hauptarten sind Ahorn und Linden) bepflanzten Grünflächen konzentrieren sich hierbei an den Randbereichen des Vorhabenstandortes bzw. sind direkt am Einkaufsmarkt angegliedert und wurden im Rahmen der Errichtung des Einkaufsmarktes angelegt.

In Anbetracht der Flächenausprägung handelt es sich um einen stark anthropogen überformten Standort, dessen Versiegelungsgrad 79 % beträgt.

Im Baugenehmigungsbescheid (Aktenzeichen: V-61B-920438) vom 12.11.1992, welcher auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes „Tuchergelände“ (am 12.11.1992 in Kraft getreten) erteilt wurde, wurden die erforderlichen umweltrelevanten Maßnahmen festgelegt, welche mit Umsetzung des Bauvorhabens zu erbringen sind. Hierbei handelte es sich insbesondere um:

1. die Sanierung der festgestellten Belastungsschwerpunkte des Bodens,
2. die Festlegung des zu erbringenden Ausgleichs (u.a. die Kostenübernahme für die Schaffung eines Ersatzbiotopes im Krebsbachtal),
3. die Berücksichtigung der Einhaltung der Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm an den angrenzenden schutzbedürftigen Bebauungen (Misch- und Gewerbegebietsflächen).

Unter Berücksichtigung der damaligen Festlegungen und der nun beabsichtigten Umgestaltung eines Teilbereiches des Vorhabenstandortes ist zu konstatieren, dass mit dem Bauvorhaben kein weitreichender Eingriff in die Umwelt erfolgt, welcher zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erfordert. Aufgrund des geplanten Abbruchs von Gebäudeteilen (Einkaufsmarkt, Tankstelle) sind jedoch boden- und abfallschutzrechtliche Belange im besonderen Maße zu berücksichtigen.

9.2.1. Schutzgut Mensch/Lärmschutz

Lärmschutz

Hinsichtlich der bestehenden Lärmsituation ist für den Vorhabenstandort zu konstatieren, dass durch den Betrieb des Einkaufsmarktes und den damit verbundenen Kunden- und Lieferverkehr Emissionen hervorgerufen werden, welche auf benachbarte Immissionsorte einwirken. Hierbei handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen im Westen, gewerblich und

wohnbaulich genutzte Flächen im Süden, den Friedhof entlang der Plauener Straße sowie die Kleingartenanlage im Norden.

Im Rahmen der Baugenehmigung wurde auf die Beachtung der Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) hingewiesen.

D.h., dass der Beurteilungspegel der von der Gesamtanlage einschließlich des zugehörigen Kfz-Verkehrs ausgehenden Geräusche an den Immissionsorten außerhalb von Gebäuden von

tags 60 dB (A)
nachts 45 dB (A)

für Mischgebiete und

tags 65 dB (A)
nachts 50 dB (A)

für Gewerbegebiete nicht überschritten werden darf.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Aktuell ist nicht bekannt, wie hoch die tatsächlichen Immissionswerte an den nächstliegenden Immissionsorten sind. Da die aktuellen Öffnungszeiten innerhalb der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) liegen, wird von einer Einhaltung der Beurteilungspegel an den nächstliegenden Immissionsorten ausgegangen.

Mit Umsetzung der Planung:

1. wird die Verkaufsfläche um 1.373 m² reduziert,
2. entfällt der Verkehr der Tankstelle,
3. werden die Abstände zu den nächstliegenden Immissionsorten nicht verändert,
4. bleiben die Öffnungs- und Lieferzeiten bestehen und
5. erhöht sich die Anzahl der Stellplätze im Außenbereich um ca. 120 Stück.

Insofern kommt es zu keiner wesentlichen Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation.

Strahlenschutz

Aufgrund der Verabschiedung des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) und der novellierten Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgelegter Radon-Vorsorgegebiete.

9.2.2. Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter

Im Rahmen der Errichtung des bestehenden Einkaufsmarktes wurde der Vorhabenstandort anthropogen überformt und bebaut. Insofern besteht die Annahme, dass mit der Umgestaltung einer Teilfläche des Areals keine kulturellen Kultur- und Sachgüter berührt werden.

9.2.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird entsprechend der aktuellen Flächenausprägung dem Biotoptyp „Industrie- und Gewerbegebiet“ zugeordnet, wobei es bauplanungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzt ist. Dominierende Struktur ist der Gebäudebestand (Tankstelle, Einkaufsmarkt mit Dachbegrünung), welcher eine Fläche von ca. 18.507 m² umfasst. Dies entspricht fast 50 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Die verbleibenden Flächen setzen sich aus Verkehrsflächen (Parkplätze, Fahrstraßen, Stellplätze für Lieferverkehr, Wege für den Fuß- und Radverkehr) mit einer Flächenbilanz von 10.863 m² sowie Grünflächen (mit und ohne Gehölzbestand) mit einer Flächenbilanz von 7.820 m² zusammen. Die teilweise mit Bäumen (Hauptarten sind Ahorn und Linden) und Sträuchern bepflanzten Grünflächen konzentrieren sich hierbei an den Randbereichen des Vorhabenstandortes bzw. sind direkt am Einkaufsmarkt angegliedert und

wurden im Rahmen der Errichtung des Einkaufsmarktes angelegt. Die Strauchbepflanzungen unterliegen einer intensiven Pflege.

Unter Berücksichtigung der Flächenausprägung kann konstatiert werden, dass der Vorhabenstandort aufgrund der anthropogenen Überformung keine bzw. nur eine geringe Bedeutung für die Fauna aufweist.

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 Rauchschnäpper, Haus- und Feldsperling (Rote Liste Status V) oder Grauschnäpper 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.

In Verbindung mit den Hinweisen (vgl. Kap. 6.3, Prüfung auf Vorkommen von Lebensstätten, Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit) können artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

9.2.4. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird durch die im Pkt. 9.2.3 bestehenden Strukturen geprägt. Dominierend ist hierbei die Gebäudekubatur des Einkaufsmarktes (siehe Fotos). Aufgrund der Gestaltung der Außenanlagen weist der Vorhabenstandort keinerlei Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.



Foto 1: Blick in die Tankstelle



Foto 2: Blick von der Zufahrt zur Einfahrt Tiefgarage



Foto 3: westliche Umfahrung um das Gebäude (unten)

9.2.5. Schutzgut Fläche, Boden

Wie bereits in den Pkt. 9.1.2, 9.2 und 9.2.3 dargestellt, ist das 37.190 m² große Plangebiet zu 79 % versiegelt. Dies ist auf die Errichtung des Einkaufsmarktes sowie der standörtlichen Verkehrsinfrastruktur (Parkplätze, Fahrgassen, Lagerplätze) zurückzuführen. Die nicht versiegelten Flächen wurden als Grünflächen hergestellt und zweckmäßig (teilweise mit Bäumen bepflanzt).

Unter Berücksichtigung der umfassenden anthropogenen Überformung des Standortes weist der Vorhabenstandort keine bzw. eine sehr geringe Funktion für den Naturhaushalt auf.

9.2.6. Schutzgut Wasser

Überschwemmungsgebiete

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) bzw. der Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Sächsischen Saale.

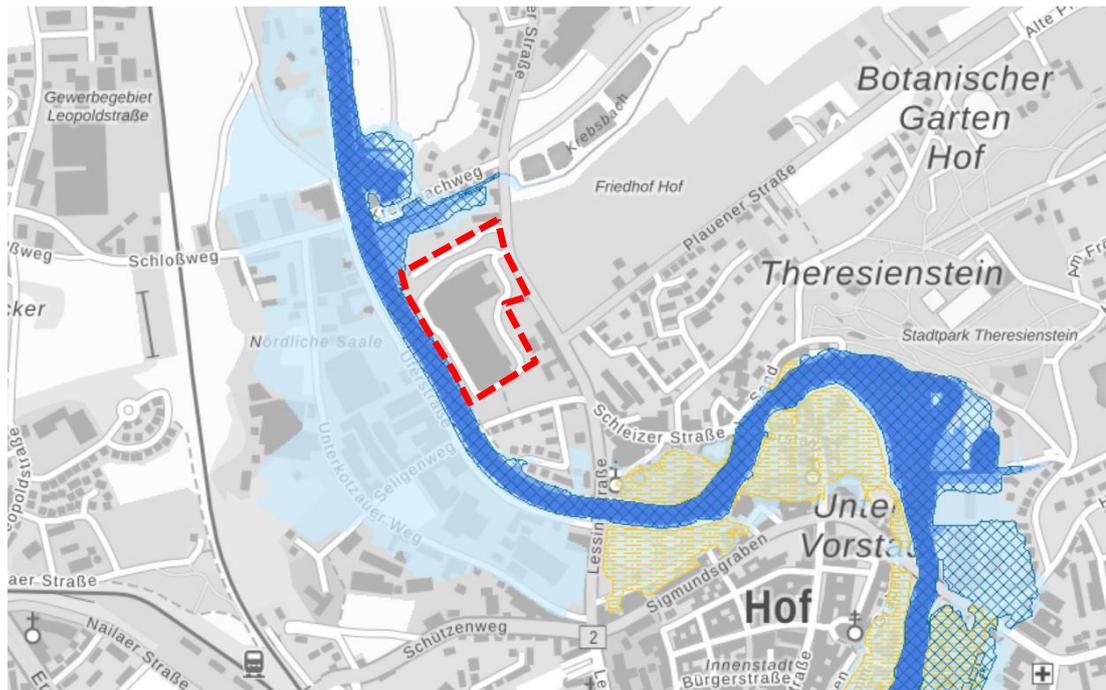


Abb. 9: Hochwassergefahrenflächen HQextrem und festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100 der Sächsischen Saale, Quelle Grafik: https://www.umweltatlas.bayern.de/-mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html

Trinkwasserschutzgebiete

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Vorhabenstandortes befindet sich kein Oberflächengewässer. In direkter Lage zur westlichen Plangebietsgrenze (Abstand ca. 15 m) verläuft die Sächsische Saale. Diese besitzt entsprechend den Angaben des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Region Oberfranken-Ost im Bereich des Vorhabenstandortes eine überwiegend stark beeinträchtigte Gewässerbettstruktur bzw. überwiegend stark beeinträchtigte Auenfunktionsräume.

In der Zielkarte „Wasser“ werden der Sächsischen Saale und deren Uferbereiche eine besondere Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Auenfunktionsräumen sowie für die Gewässerbettstruktur zugeordnet. Diese Ziele treffen für den Vorhabenstandort nicht zu.

Grundwasser

Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen des Vorhabenstandortes wird abgeleitet. Dementsprechend ist die natürliche Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet gestört.

9.2.7. Schutzgut Luft

Im Landschaftsentwicklungskonzept der Region Oberfranken-Ost wird der Vorhabenstandort einem Gebiet zugeordnet, welches eine erhöhte klimatisch-lufthygienische Belastung aufweist. Wie hoch die Belastungen sind, ist nicht bekannt, da keine Daten vorliegen und für die Stadt Hof kein Luftreinehalteplan existiert.

9.2.8. Schutzgut Klima

Lokales Klima Vorhabenstandort

Aufgrund der bestehenden Strukturen und des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes kann der Vorhabenstandort lokalklimatisch dem Gewerbe-Klimatop bzw. dem Stadtrand-Klimatop zugeordnet werden. Prägend ist u.a. eine eingeschränkte nächtliche Abkühlung, eine Behinderung der Kaltluftströme sowie eine geringere Luftfeuchtigkeit.

Klimatische Funktion des Vorhabenstandortes und der Umgebung

Unter Berücksichtigung des Landschaftsentwicklungskonzeptes Region Oberfranken-Ost können für den Vorhabenstandort folgende Angaben gemacht werden:

1. Das Plangebiet ist für die Kaltluftproduktionsfunktion der Stadt Hof von „geringer“

- Bedeutung. Die angrenzend an das Plangebiet befindliche Sächsische Saale sowie der nordöstlich gelegene Friedhof stellen hingegen Bereiche mit einer „sehr hohen“ bzw. „übergeordneten“ Bedeutung für die Kaltluftproduktionsfunktion dar.
2. Flächen für den Kaltluft- und Frischlufttransport liegen nicht im oder um das Plangebiet. Dem Standort wird eine „besondere Bedeutung der Verbesserung der bioklimatischen Situation“ zugewiesen.
 3. In der Konfliktkarte Boden, Luft und Klima wird das Plangebiet einem Gebiet zugeordnet, in dem zukünftig überwiegend hohe Beeinträchtigungen von Luft und Klima auftreten können.

9.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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 und deren Wechselwirkungen ein, da die Standortfaktoren nahezu gleichbleiben. Außen vor in der Betrachtung bleibt der zeitliche Aspekt der Umsetzung der Baumaßnahme, da hier verschiedene Wirkfaktoren auftreten können, welche auf einzelne Schutzgüter Auswirkungen haben können.

9.3. Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle 2: Zu erwartende Auswirkungen

Schutzgut Mensch	<p>Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Veränderung der Öffnungs- und Lieferzeiten • keine Erhöhung der Verkehrszahlen • keine Verschiebung wesentlicher Emissionsstandorte • im Bauzeitraum (insbesondere während durchzuführender Abbrucharbeiten) kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch Lärm kommen
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Auswirkungen mit keiner Erheblichkeit, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Baumaßnahme in einem anthropogen veränderten Gebiet umgesetzt wird und Flächen beansprucht werden, welche im Rahmen der Errichtung des bestehenden Einkaufsmarktes bebaut wurden
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Baumaßnahme in einem Bereich stattfindet, welcher für den Naturhaushalt keine Bedeutung aufzeigt • 312 m² bestehende Grünflächen direkt beansprucht werden • nach Umsetzung der Baumaßnahme der Grünflächenanteil im Bereich des Vorhabenstandortes um 290 m² erhöht wird
Schutzgut Landschaft	<p>Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • 312 m² bestehende Grünflächen direkt beansprucht und teilweise Bäume entfernt werden müssen, welche im Rahmen der Errichtung des Einkaufsmarktes angepflanzt wurden, • der Vorhabenstandort keine Bedeutung für die Erholungsfunktion aufweist
Schutzgut Fläche, Boden	<p>Auswirkungen mit keiner Erheblichkeit, da</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • mit Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad im Plangebiet um 290 m² reduziert wird • bei Abbruch der Tankstelle sind im besonderen Maße die Belange des BBodSchG und des KrWG zu berücksichtigen
Schutzgut Wasser	<p>Auswirkungen mit keiner Erheblichkeit, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit Umsetzung der Planung keine weiteren Beeinträchtigungspotentiale hervorgerufen werden
Schutzgut Luft	<p>Auswirkungen mit keiner bzw. geringer Erheblichkeit, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit Umsetzung der Planung keine Veränderung lufthygienischen Belastung eintritt • die beanspruchten Grünflächen wiederhergestellt werden
Schutzgut Klima	<p>Auswirkungen mit keiner Erheblichkeit, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • trotz Gebäudeabbruch / Entsiegelungsmaßnahmen und der Bepflanzung der neu anzulegenden Grünflächen tritt keine wesentliche Veränderung der standörtlichen klimatischen Situation ein

9.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

9.4.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Standort weiterhin als Einkaufsmarkt bestehen bleiben. Entwicklungspotentiale für Natur und Landschaft ergeben sich hieraus nicht.

9.4.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch / Lärmschutz

Aufgrund der bestehenden sowie zukünftigen Nutzung des Vorhabenstandortes als Einkaufsmarkt kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der bestehenden Lärmbelastungen an den nächstliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen, da:

- der Einfahrtsbereich für den Pkw- und Lieferverkehr nicht verändert wird,
- die Öffnungs- und Lieferzeiten unverändert bleiben,
- der Verkehr der Tankstelle entfällt (wird im Rahmen der Standortumgestaltung zurückgebaut),
- der zusätzliche Parkplatz mit 120 Stellplätzen in Richtung Schleizer Straße errichtet wird (ehemaligen Tankstellstandort), abgerückt von der nächstliegenden Wohnbebauung.

Während der Baumaßnahmen treten Emissionen auf, welche auf die nächstliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen (Anwohner, Nutzer des Friedhofs & Kleingartenanlage) eine zeitlich begrenzte Belastung darstellen. Die Zeit und Höhe der Belastungen sind hierbei unbekannt.

Schutzgut kulturelles Erbe- und Sachgüter

Bei Durchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten, da es sich um ein Areal handelt, welches im Rahmen der Errichtung des bestehenden Einkaufsmarktes bebaut wurde und keine relevanten Funde bekannt sind.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Aufgrund der Umstrukturierung eines Teilbereiches des Vorhabenstandortes treten geringe temporäre Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ein, da ein Teil der bestehenden Grünflächen (ca. 312 m²) entfernt werden muss. Diese werden im Zusammenhang mit den zusätzlich entsiegelten Flächen als Grünflächen mit Bepflanzung wiederhergestellt. In Summe erhöht sich der Grünflächenanteil innerhalb des Plangebietes um 290 m² gegenüber dem Bestand. Auch

zukünftig wird der Vorhabenstandort dem Biotoptyp „Industrie- und Gewerbegebiet“ zugeordnet, auch wenn dieser bauplanungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzt ist. Hinsichtlich dem Schutzgut Tiere kann konstatiert werden, dass die vorgefundenen Strukturen eine untergeordnete Bedeutung für die Fauna aufzeigen. Mit Umsetzung der Planung wird sich hierbei die Situation nicht wesentlich ändern.

Schutzgut Landschaft

Eine wesentliche Änderung der Landschaftsbildsituation vor Ort tritt auch durch den Abbruch der Tankstelle bzw. eines Teiles des Einkaufsmarktes nicht ein, da auch zukünftig die Gebäudekubatur des Einkaufsmarktes das bestimmende Element des Vorhabenstandortes ist. Die im Rahmen der Planung zu entfernenden Gehölzstrukturen werden ersetzt, sodass sich hieraus keine weitreichenden Beeinträchtigungspotentiale ergeben. Eine Verbesserung der Erholungsfunktion vor Ort tritt nicht ein, da keine erforderlichen Elemente oder Strukturen zur Funktionsaufwertung geplant sind.

Schutzgut Fläche, Boden

Mit Durchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten, da in Summe der Versiegelungsgrad um 290 m² (durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen) reduziert wird und der Eingriff im Bereich des anthropogen veränderten Vorhabenstandortes stattfindet.

Schutzgut Wasser

Mit Durchführung der Planung treten keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ein, da das Vorhaben außerhalb festgesetzter Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete durchgeführt wird, kein Oberflächengewässer berührt ist und die lokale Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes nicht weiter verschlechtert wird. Mit der Reduzierung des Versiegelungsgrades um 290 m² tritt eine marginale Verbesserung der Niederschlagswasserversickerung vor Ort ein.

Schutzgut Luft

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens ist zu konstatieren, dass sich die bestehende klimatisch-lufthygienische Belastung vor Ort nicht erhöht bzw. reduziert wird.

Schutzgut Klima

Mit Durchführung der Planung treten keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ein, da sich der Versiegelungsgrad unwesentlich verändert und sich die zukünftigen Grünflächen marginal um 290 m² erhöhen. Hierdurch findet keine bedeutende Funktionsverbesserung statt.

Bodenschutzklausel

Entsprechend der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB wurde in der Planung darauf geachtet, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird sich die Gesamtversiegelungsfläche um 290 m² reduzieren.

Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Die gesetzlichen Vorgaben der § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB spielen in der vorliegenden Planung keine Rolle, da es sich um einen Bestandsstandort handelt und keine Flächen der Landwirtschaft, Waldflächen bzw. wohnbaulich genutzte Flächen umgenutzt werden.

Klimaschutzklausel

Im Bebauungsplan selbst werden verbindliche Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Es wird festgesetzt, dass entweder 2/3 der Dachfläche zu begrünen oder aber mit Photovoltaikanlagen zu belegen sind.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die energetische Sanierung des Gebäudes sowie die Verbesserung der Anbindungen an das bestehende Geh- und Radwegenetz.

9.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Tabelle 3: geplante Maßnahmen

Schutzgut Mensch	<p>Keine Festlegung direkter Maßnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> im Rahmen der geplanten Abbrucharbeiten sind die gesetzlichen Vorschriften zur Vermeidung von Emissionen einzuhalten die Immissionsrichtwerte in der Tag- und Nachtzeit sind an den nächstliegenden Immissionsorten einzuhalten
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Keine Festlegung direkter Maßnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> in den textlichen Festsetzungen unter Hinweis erfolgt der Hinweis, dass bei Auffinden von beweglichen oder unbeweglichen Bodendenkmälern die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hof oder das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen ist
Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> innerhalb der zu gestaltenden Grünflächen sind 9 Sträucher der Pflanzliste 2 des Bebauungsplanes sowie 8 Bäume der Pflanzliste 1 des Bebauungsplanes anzupflanzen die verbleibenden neu zu gestaltenden Grünflächen sind ohne Vorgaben zweckmäßig zu begrünen innerhalb der bestehenden Grünflächen sind 9 Bäume der Pflanzliste 1 des Bebauungsplanes sowie 21 Sträucher der Pflanzliste 2 des Bebauungsplanes anzupflanzen der Gebäude- und Gehölzbestand ist vor dem Abbruch/Entfernung auf ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten zu prüfen
Schutzgut Landschaft	<p>Keine Festlegung direkter Maßnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Indirekt trägt die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von 430 m² zur Aufwertung des Standortes bei
Schutzgut Fläche, Boden	<p>Keine Festlegung direkter Maßnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> im Rahmen der geplanten Abbrucharbeiten sind die gesetzlichen Vorschriften zur Entsorgung des anfallenden Abbruchmaterials einzuhalten in den textlichen Festsetzungen unter Hinweis erfolgt der Hinweis, dass ein Vorkommen von Kampfmitteln und anderweitigen Altlasten nicht auszuschließen ist
Schutzgut Wasser	Keine Festlegung direkter Maßnahmen.
Schutzgut Luft	Keine Festlegung direkter Maßnahmen.
Schutzgut Klima	Keine Festlegung direkter Maßnahmen.

9.6. Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der Planung werden Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfläche getroffen. Hierbei wird unterschieden zwischen Bestandsflächen und deren Erhalt sowie Planungsflächen und deren Gestaltung.

9.6.1. Naturschutz

Die Standorte für die Anpflanzung von 17 Bäumen der Pflanzliste 1 der Bebauungsplanung sowie 30 Sträucher der Pflanzliste 2 der Bebauungsplanung werden mittels Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) festgesetzt.

9.6.2. Sachgüter

In den textlichen Festsetzungen unter Hinweise erfolgt der Hinweis, dass bei Auffinden von beweglichen oder unbeweglichen Bodendenkmälern die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hof oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen ist.

9.7. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

(Planungsalternativen)

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.

9.8. Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Erarbeitung der Umweltprüfung wurden neben den in Pkt. 9.1.3 und Pkt. 15 genannten Gesetzen folgende Quellen für die Beurteilung herangezogen bzw. ausgewertet:

1. Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken-Ost
2. Baugenehmigungsbescheid (Aktenzeichen: V-61B-920438)
3. <https://www.umweltatlas.bayern.de>
4. <https://www.lfu.bayern.de>
5. <https://www.stmuv.bayern.de>
6. <https://www.hof.de>
7. Außenanlagen Gesamtkonzept nach Umbau, Architekturbüro Wittig
8. Lageplan Abbruch, Architekturbüro Wittig

Hinsichtlich der Bewertung der Schutzgüter Mensch, Luft, Klima, Boden sowie Kultur- und Sachgüter wurde in der Bearbeitung der Umweltprüfung festgestellt, dass z.T. keine verwertbaren Daten (beispielsweise zur lufthygienischen Belastung) vorliegen. Dementsprechend bestehen teilweise Prognoseunsicherheiten. Es wird angenommen, dass bei der Errichtung des bestehenden Einkaufsmarktes alle Auflagen (betrifft u.a. Bodenbelastungen, Vorgaben zum Immissionsschutz) entsprechend der Baugenehmigung umgesetzt wurden.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Mit Umsetzung der Planung wird ein Teil des Gebäude- und Gehölzbestandes abgebrochen bzw. entfernt. Dieser ist im Vorfeld auf ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten zu prüfen.

9.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes treten mit Umsetzung der Planung keine bzw. nur geringfügige Beeinträchtigungen auf die untersuchten Schutzgüter auf. Den wesentlichsten Eingriff stellt die Überplanung von ca. 312 m² bestehender Grünfläche dar, welche innerhalb des Plangebietes wiederhergestellt wird. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es zu keiner Verschlechterung des jetzigen Umweltzustandes kommt.

10. Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

10.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet ist ein Baugebiet, welches sich nach § 11 BauNVO von den anderen Arten von Baugebieten dadurch unterscheidet, da hier die Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zweckgebunden ist.

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist notwendig, da es sich um großflächigen Einzelhandel im Bereich des Vorhabenstandortes handelt. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). § 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Danach sind die vorgenannten Betriebe regelmäßig nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

Um die Funktion des Gebietes als Einzelhandelsstandort nicht zu gefährden sowie den versorgungsrelevanten Einzelhandel der Stadt Hof nicht substantiell zu beeinträchtigen, werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente begrenzt.

Tabelle 4:

zulässige Nutzung und Sortimente	max. zulässige Verkaufsfläche (m²)
SB-Warenhaus , davon	6.700 m ²
Food	4.100 m ²
Non-Food	2.600 m ² *
Schuhfachmarkt	500 m ²
Drogeriefachmarkt	680 m ²
Elektrofachmarkt	1.310 m ²
Non-Food-Discounter	670 m ²
Textilfachmärkte	680 m ²
Shops (Lebensmittelhandwerk)	180 m ²
Summe	10.720 m ² VK

Im Bebauungsplan verbleibt die Festsetzung aus dem bereits in Kraft getretenen Bebauungsplan von 2011, dass baurechtlich genehmigte, darüberhinausgehende Verkaufsflächen im bestehenden SB-Warenhaus nicht berührt werden. Sie haben gem. Art. 14 Grundgesetz (GG) Bestandsschutz.

Die Verkaufsfläche des Non-Food-Bereiches im SB-Warenhaus beträgt insgesamt max. 2.600 m². Hier sind grundsätzlich sämtliche zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente der Hofer Liste³ zulässig. In diesem Bereich werden für zentrenrelevante Sortimente, in Anlehnung an die Bagatellklausel / Verkaufsflächenschwelle des Hofer Einzelhandelskonzeptes, maximale Verkaufsflächen von 10% der max. zulässigen Verkaufsfläche, das entspricht 260 m² je Einheit, zugelassen. Mit Einheit ist hier ein separierter Bereich zu verstehen, in dem Waren und Artikel eines Anbieters verkauft werden.

Verbrauchsgüter, unabhängig von der Sortimentszugehörigkeit, sind von der Verkaufsflächenbeschränkung ausgenommen. Unter Verbrauchsgütern sind Güter zu verstehen, die zum einmaligen Gebrauch oder Verzehr gedacht sind und sich nicht wiederverwerten lassen.

Festsetzungsbegründung:

Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlich festgesetzten Verkaufsflächen des genehmigten Bebauungsplanes überarbeitet und entsprechend des tatsächlichen Bestandes sowie der Planungskonzeption für das jeweilige Einzelvorhaben konkretisiert. Dabei wurde die Entscheidung des BVerwG

³ Siehe Pkt. 3.5.3 - Liste für die „Einkaufsinnenstadt“ von Hof

vom 24.11.2005; 4 C 10.04 und 4 C 14.04, nach der auch Kassenzonen, Windfänge u.v.m. in die VK einzurechnen sind, berücksichtigt.
 Die im Bebauungsplan von 2011 zulässige Gesamtverkaufsfläche von bisher 10.250 m² wird auf 10.690 m² geändert, um zukünftig Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Flächenaufteilung bei Änderung von Mietverträgen in begrenztem Maße zuzulassen. Im aktuellen Bestand befinden sich 12.063 m² Verkaufsfläche, für die baurechtliche Genehmigungen vorliegen.

Tabelle 5: Übersicht Baugenehmigungen

Baugenehmigung vom / AZ.	Vorhaben	Sortimente	Verkaufsfläche m ²
12.11.1992 V-61B-920438	Neubau eines Einkaufszentrums mit Warenhaus, Baumarkt-Gartencenter und Fachmärkte	SB-Warenhaus Baumarkt/Gartencenter Getränkemarkt Halle Fachmärkte Shops	7.368,53 m ² 4.280,45 m ² 785,94 m ² 472 m ² 1.572 m ² 427 m ²
21.08.1998 V/63-Schl-950106	Tektur im Innenbereich: Errichtung eines Einkaufszentrums mit Warenhaus, Gartencenter, Fachmärkte, Restaurants und Tiefgarage. Die Genehmigung Nr. 920438 vom 12.11.1992 behält weiterhin Gültigkeit.		
02.02.2011 4/60-Schl-20100190	Nutzungsänderung; ehem. Bau- und Gartenmarkt wird Elektrofachmarkt und Fachmarkt für Angelbedarf mit Lager- und Sozialräumen	Angelshop Elektrofachmarkt	258 m ² 1.897 m ²
28.07.2011 4/60-Me-20110029	Umbau der Ladenstraße im SB-Warenhaus "Marktkauf Hof"	Shops Eingangsbereich Restaurant	540 m ² 1.440 m ² 1.050 m ²

Werden die Veränderungen der aktuell genutzten Verkaufsflächen der Planungssituation gegenübergestellt, so lassen sich folgende Sortimentsverschiebungen (vgl. Pkt. 4.3) feststellen:

1. Reduzierung der Bestandsverkaufsfläche des SB-Warenhauses um 670 m² - Erhöhung Sortiment Lebensmittel um 300 m², was aus der Umstellung der Sortimente Getränke / Non-Food resultiert,
2. Reduzierung der Verkaufsfläche des Elektrofachmarktes um 790 m²
3. Reduzierung der Verkaufsfläche des Angelfachmarktes um 320 m²
4. Erhöhung der Verkaufsfläche im Non-Food-Sortiment um 670 m²
5. Erhöhung der Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren um 680 m²
6. Erhöhung der Verkaufsfläche im Sortiment Textilwaren um 680 m²
7. Reduzierung der Verkaufsfläche von Shops und Apotheke um 543 m²
8. insgesamt wird die Verkaufsfläche um 1.343 m² reduziert.

Abweichend zu den aktuell genutzten Verkaufsflächen sind die bestehenden Baugenehmigungen⁴ bei der Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen zu berücksichtigen, da diese baurechtlich genehmigt sind. Die Genehmigungen sind Tabelle 5 zu entnehmen.

Die Baugenehmigungen V-61B-920438 vom 12.11.1992 sowie 4/60-Schl-20100190 (Nutzungsänderung des ehemaligen Bau- und Gartenmarktes) werden als Grundlage für die Ermittlung der baurechtlich genehmigten Verkaufsflächen herangezogen:

⁴ Im wirksamen B-Plan wurde festgesetzt, dass beim SB-Warenhaus baurechtlich genehmigte darüberhinausgehende Verkaufsflächen im bestehenden SB-Warenhaus nicht berührt werden und gem. Art. 14 Grundgesetz (GG) Bestandsschutz haben. Bei den Fachmärkten wurden Obergrenzen für Verkaufsflächen bei Erweiterungen festgesetzt. Als Berechnungsgrundlage sind die in den Baugenehmigungen festgesetzten Verkaufsflächen heranzuziehen.

1. Verkaufsfläche SB-Warenhaus / Getränkemarkt: 7.368 m² / 785 m² ~ 8.153 m²
 2. Verkaufsfläche Fachmärkte / Halle / Shops: 1.572 m² / 472 m² / 427 m² ~ 2.471 m²
 3. Verkaufsfläche Angelshop / Elektrofachmarkt: 258 m² / 1.897 m² ~ 2.155 m²
- Summe VK: 12.779 m²

Die Festsetzung der zukünftigen, zulässigen Sortimente lässt sich dementsprechend wie folgt begründen:

1. Das SB-Warenhaus besitzt aufgrund seiner Charakteristik zwar eine Verkaufsflächenbeschränkung von insgesamt 6.700 m² VK, jedoch keine Sortimentsobergrenzen. Nach der Definition der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. sind die Sortimente zwar breit, jedoch nicht tiefgestaffelt. Kennzeichnend ist u.a. der weitestgehende Verzicht auf modische Ware. Der Umsatzschwerpunkt liegt im Regelfall bei Sortimenten für die periodische Bedarfsdeckung mit Verbrauchs- und Gebrauchsgütern.
2. Die geplante Etablierung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 680 m² und eines Non-Food-Discounters mit einer Verkaufsfläche von 670 m² lässt sich aus der geplanten Reduzierung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von insgesamt 6.700 m² (4.100 m² Food; 2.600 m² NonFood) begründen.
3. Der bestehende und zukünftige Schuhfachmarkt mit 500 m² Verkaufsfläche, die zwei Textilfachmärkte mit einer zukünftigen Gesamtverkaufsfläche von 680 m² sowie die geplanten Lebensmittelhandwerker mit einer Gesamtverkaufsfläche von 150 m² lassen sich aus der genehmigten Fläche der Fachmärkte / Halle / Shops entwickeln.
4. Der bestehende und zukünftige Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.310 m² war bereits aus der genehmigten Nutzungsänderung des ehemaligen Bau- und Gartenmarktes entwickelt.

Die geplante Ansiedlung des Drogeriefachmarktes, des Non-Food-Discounters sowie der beiden Textilfachmärkte wurde in der Verträglichkeitsprüfung untersucht. Die Auswirkungen der Etablierung der Sortimente ist dem Pkt. 11 zu entnehmen.

10.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundfläche, die zulässige Geschossfläche und die zulässige Höhe der Gebäude (Firsthöhe).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird diese unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO auf den Wert von 0,8 festgesetzt, da mit Umsetzung der Planung ca. 79% des Vorhabenstandortes versiegelt sind, was in etwa dem jetzigen Bestand entspricht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt gemäß § 20 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Gebäudehöhe und Höheneinordnung

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert durch die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe. Diese wird im Plangebiet mit 491,6m üNN festgelegt. Unter Berücksichtigung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, welche 481,0m üNN beträgt, ist eine Gebäudehöhe bis 10,6m möglich.

10.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Demnach sind Gebäude mit Längen über 50 m zulässig. Dieser Wert wird durch die bestehende sowie geplante Gebäudekubatur erfüllt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch das Baufenster (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Erweiterungen gegenüber dem bisherigen Bestand sind nicht geplant, deshalb ist die vorliegende Baugrenze ausreichend.

10.1.4. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplangebiet werden keine Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da alle innerhalb des Vorhabenstandortes befindliche Infrastruktur (Stellplätze, Fahrgassen) dem sonstigen Sondergebiet zugeordnet wird.

10.2. Grünordnerische Festsetzungen

10.2.1. Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der bestehenden bzw. geplanten Grünflächen erfolgen mittels § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

In Summe sind 17 Bäume (mind. Pflanzqualität 3-4 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe) und 30 Sträucher anzupflanzen.

Daneben wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Pkt. 10.4) festgesetzt, dass die Dachfläche zu begrünen (2/3 der Fläche) oder alternativ zu 2/3 der Fläche mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten sind.

- In den allgemeinen Festsetzungen unter Pkt. „Stellplatzeingrünung“ wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit einer Fläche mit mehr als 200 m² mit standortgerechten, einheimischen, großkronigen Laubbäumen (3-4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 18-20 cm.) zu gliedern und gemäß Planeintrag zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang von Bäumen sind Nachpflanzungen in der festgesetzten Qualität durchzuführen. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit mind. 10 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzung von bis zu 5 m ist zulässig, die Anzahl ist dabei einzuhalten.

10.3. Klimaschutzbezogene Festsetzungen

Im Bebauungsplangebiet werden Festsetzungen, wie der verbindliche Einsatz von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen oder die Dachbegrünung auf 2/3 der Dachfläche festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Klimaschutz.

Der erzeugte Strom der Photovoltaikanlagen dient dem Eigenverbrauch. Daneben handelt es sich um einen Bestandmarkt, welcher im Rahmen der Umstrukturierung energetisch saniert wird.

10.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen, der Werbeanlagen, der Stellplätze sowie zur Abwasserentsorgung getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich hierbei an den Regelungen des am 12.08.2011 in Kraft getretenen Bebauungsplanes, da das Gebäude in seinem Bestand verbleibt. Die grünordnerische Festsetzung für eine ausschließlich extensive Dacheingrünung auf 2/3 der Dachfläche wird insoweit verändert, dass entweder eine Dachbegrünung oder die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf 2/3 der Dachflächen zu errichten ist. Damit werden die aktuellen Anforderungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes unterstützt, nach der Deutschland im Jahr 2045 eine Klimaneutralität erlangen will.

10.4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig, darüber hinaus sind diese auf 2/3 der Dachfläche mit Photovoltaik-Anlagen oder mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.

10.4.2. Stellplätze

Die Stellplätze innerhalb des Bebauungsplangebietes sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Hierbei ist ein wasserdurchlässiges Verbundpflaster zu verwenden.

10.4.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden zulässig.

Werbeanlagen als Lichtwerbung sind nur als nach vorne leuchtende Einzelbuchstaben oder als Ausleger zulässig. Als Lichtwerbung sind außer Einzelbuchstaben auch bandförmige Werbeanlagen aus Metall oder anderem undurchsichtigen Material mit ausgeschnittenen Einzelbuchstaben zulässig.

Die Errichtung eines Werbepylons ist im Plangebiet bis zu einer Höhe von max. 10 m zulässig. Fahnenmasten sind nur mit innenliegender Hissvorrichtung zulässig.

- Im Bereich des Sichtdreieckes ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

10.4.4. Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind beidseitig zu bepflanzen.

10.5. Kennzeichnungen

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die abzubrechenden Gebäudeteile mit Planzeichen markiert.

10.6. Hinweise

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden die Flurstücksgrenzen und -nummern, die Hausnummern, die Bestandsgebäude, die Gewässer sowie die Verkehrswege aus dem Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.11.2020 dargestellt.

Es werden Hinweise zum Boden- und Denkmalschutz, zum Altbergbau, zur Bundesstraße B2 sowie zum Rückbau der Tankstelle aufgenommen. U.a. wird darauf hingewiesen, dass:

1. trotz der starken anthropogenen Bebauung ein Vorhandensein von Kampfmitteln oder anderweitigen Altlasten nicht ausschließbar ist,
2. dass bei Auffinden von beweglichen oder unbeweglichen Bodendenkmälern die zuständigen Denkmalschutzbehörden zu informieren sind,
3. bei antreffen altbergbaulicher Relikte die Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern zu verständigen ist,
4. bei Umsetzung der Baumaßnahme jegliche Beeinträchtigungen der Bundesstraße B2 "Schleizer Straße" auszuschließen sind - dies beinhaltet u.a. das Freihalten der Sichtdreiecke der Straße, keine Zuleitung von Ab- und Niederschlagswässer des Plangebietes auf die B2, keine Behinderung der Wasserab- und -weiterleitung der B2, keine Beeinträchtigung der Entwässerung der B2, keine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer (Blendwirkungen / Täuschungen) durch die Beleuchtung des Parkplatzes und der Werbeanlagen.
5. Bei Stilllegung der Tankstelle ist eine Stilllegungsprüfung durchzuführen. Falls die unterirdischen Tanks entfernt werden, ist dort eine Bodenbeprobung auf Tankstellen spezifische Schadstoffe durchzuführen.

11. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit Umsetzung der Bebauungsplanung können 2 verschiedene Arten der Auswirkungen in Betracht gezogen werden.

Einerseits sind es umweltrelevante Auswirkungen, welche in den Pkt. 9.2 bis 9.9 betrachtet wurden, andererseits Auswirkungen, welche durch die Veränderung der Verkaufsflächen für zentrenrelevantes Sortiment hervorgerufen werden.

Im Ergebnis der Analyse der umweltrelevanten Auswirkungen kann festgehalten werden, dass diese als gering einzustufen sind, was unter anderem auf den anthropogen beeinflussten Vorhabenstandort zurückzuführen ist.

In Bezug zu den Auswirkungen der Veränderung der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten werden die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse (CIMA, Juni 2000), in der die beabsichtigten Planziele (vgl. Pkt. 4.2) eingeflossen sind, herangezogen. Innerhalb der Auswirkungsanalyse wurde folgendes zur Umsatzerwartung sowie zur städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens herausgestellt:

Umsatzerwartung (Quelle: CIMA-Gutachten)

1. **SB-Warenhaus**
 - mit Umstrukturierung des SB-Warenhauses Marktkauf kommt es zu einer Verkaufsflächenausweitung im Sortiment Lebensmittel von 300 m².
 - die durch Marktkauf genutzte Verkaufsfläche am Standort wird insgesamt sinken.
 - es werden jedoch Verkaufsflächen, die aktuell mit Getränken und Non-Food-Sortimenten belegt sind, zu reinen Food-Verkaufsflächen umgewidmet.
 - im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird für diese Flächen die entsprechende Raumleistung zum Ansatz gebracht.
 - die durchschnittliche Produktivität wird mit ca. 6.600 €/m² angegeben.
 - hiermit errechnet sich eine Umsatzleistung von ca. 2,0 Mio. €.
2. **Drogeriefachmarkt**
 - geplante Verkaufsfläche beträgt 680 m².
 - die durchschnittliche Produktivität wird mit ca. 5.000 €/m² angegeben.
 - hiermit errechnet sich eine Sollumsatzleistung von ca. 3,4 Mio. €.
 - abzüglich des in Drogeriefachmärkten üblichen Randsortimentsanteils von ca. 25 %, beläuft sich der reine Drogeriewarenumsatz auf ca. 2,6 Mio. €.
3. **Textilfachmärkte (2 Bekleidungsgeschäfte)**
 - geplante Verkaufsfläche beträgt 680 m².
 - die durchschnittliche Produktivität wird mit ca. 1.800 €/m² angegeben.
 - hiermit errechnet sich eine Sollumsatzleistung von ca. 1,2 Mio. €.
4. **Non-Food-Discounter (Sonderpostenmarkt)**
 - geplante Verkaufsfläche beträgt 700 m² (im Bebauungsplan sind 670 m² festgesetzt).
 - die durchschnittliche Produktivität wird mit ca. 1.350 €/m² angegeben.
 - hiermit errechnet sich eine Sollumsatzleistung von ca. 0,9 Mio. €.

Umsatzverteilung – Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO

1. Lebensmittelsortiment

- Die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten im Sortiment Lebensmittel liegen im „Worst-Case-Szenario“ in allen betroffenen Standortlagen nur zwischen ca. 1 - 2 %.
- Diese Quote liegt weit unterhalb des zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit oft herangezogenen Schwellenwertes von ca. 10 %.
- Städtebaulich negative Effekte sind auf dieser Basis nach gutachterlicher Einschätzung eindeutig nicht zu erwarten.

Die geplante Umstrukturierung der Lebensmittelverkaufsfläche im SB-Warenhaus Marktkauf ist als „städtebaulich verträglich“ einzustufen.

2. Drogeriewaren

- Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in der Warengruppe Drogeriewaren erreichen im „Worst-Case-Szenario“ Werte von 4,6 % - 12,5 %.
- Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ beträgt die Umverteilungsquote ca. 9,7 % und liegt damit knapp unterhalb der Abwägungsrelevanz, deren Schwellwert bei ca. 10 % liegt. Der Umsatzabzug betrifft in der innerstädtischen Standortlage vor allem die Betriebe Rossmann und Müller, die hier z.T. Kundenmagnetfunktionen ausüben. Vor dem Hintergrund der Marktposition der Wettbewerber und der jeweiligen Potenz der Vertriebskonzepte ist nach gutachterlicher Einschätzung jedoch nicht mit der Auslösung städtebaulich negativer Effekte zu rechnen.
- Städtebaulich unkritisch gestaltet sich die ermittelte Umsatzverteilungsquote von ca. 4,6 % gegenüber den Hofer Nahversorgungszentren. In dieser Standortkategorie sind vor allem der Drogeriefachmarkt im potenziellen NVZ „Ossecker Straße / August-Mohl-Straße“ und die Randsortimente von Lebensmittelmärkten betroffen. In beiden Fällen führt der errechnete Umsatzabzug zu keiner existenziellen Gefährdung von Bestandsbetrieben.
- Gegenüber Anbietern in sonstigen Lagen liegt die Umsatzumverteilungsquote bei ca. 12,5 %, also wiederum oberhalb des üblichen Schwellenwertes der städtebaulichen Verträglichkeit. In diesen Standortbereichen sind allerdings überwiegend die Randsortimente von Lebensmittelmärkten betroffen, so dass eine existenzielle Gefährdung dieser Betriebe ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus können diese Geschäfte aufgrund ihrer Lage außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen rechtlich keine besondere städtebauliche Schutzwürdigkeit für sich in Anspruch nehmen.

Die geplante Verkaufsflächenansiedlung im Sortiment Drogeriewaren ist nach gutachterlicher Einschätzung als städtebaulich verträglich einzustufen.

3. Bekleidung

- Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten im Segment Bekleidung liegen im „Worst-Case-Szenario“ in allen Standortlagen der Stadt Hof zwischen ca. 2 – 3 %. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass weder der geplante Textilfachmarkt der Fa. Takko, noch Ernsting`s family negative städtebauliche Auswirkungen zeitigen werden. Ein Abschmelzen von Bestandsbetrieben als direkte Folge einer Ansiedlung der beiden Geschäfte im EKZ Marktkauf ist nicht zu erwarten.

Die Ansiedlung beider Bekleidungsmärkte im EKZ Marktkauf ist vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse als „städtebaulich verträglich“ einzustufen.

4. Non-Food-Discounter (Sonderpostenmarkt)

- Im „Worst-Case-Szenario“ löst ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m² gegenüber den Wettbewerbern Umverteilungsquoten von ca. 7,3 % - 9,1 % aus. Der Verdrängungsumsatz, beläuft sich auf insgesamt 0,9 Mio. €, liegt somit unterhalb der Abwägungsrelevanz. Gegenüber den Systemwettbewerbern im ZVB „Einkaufsinnenstadt“ (2x Tedi, Mäc-Geiz) liegt die Umverteilungsquote bei ca. 7,9 %. Städtebaulich negative Effekte sind hier dementsprechend nicht zu erwarten.
- Gegenüber den Betrieben in sonstiger Lage liegt die Umsatzumverteilungsquote mit ca. 9,1 % zwar etwas höher und betrifft hier vor allem den Wettbewerber Thomas Phillips, von einer übermäßigen Erhöhung des Wettbewerbsdrucks ist jedoch ebenfalls nicht auszugehen, zumal die im sonstigen Gebiet etablierten Betriebe keinen rechtlich legitimierten Schutzanspruch genießen.

Eine Verkaufsfläche von 700 m² im Sortiment Sonderposten stellt sich in der aktuellen Wettbewerbssituation städtebaulich verträglich dar.

12. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Hof und dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag mit Datum vom 14.07.2021 abgeschlossen.

Ein Durchführungsvertrag zur Durchführung des Bauvorhabens wird zwischen der Stadt Hof und dem Vorhabenträger spätestens vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden alle planungsrelevanten Hinweise aus dem Bebauungsplan-

verfahren aufgenommen, welcher die Durchführung der weiteren Maßnahmen in Ergänzung des städtebaulichen Vertrages regelt.

13. Maßnahmen zur Plandurchführung

Die Regelungen der Maßnahmen zur Plandurchführung sind z.T. Gegenstand der textlichen Festsetzungen sowie des Durchführungsvertrages. Im Durchführungsvertrag wird der Bau sowie die zeitliche Umsetzung geregelt. In den textlichen Festsetzungen wird unter Pkt. Grünordnerische Festsetzungen – Anstrich „Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen“ geregelt, ab welchen Zeitpunkt die festgesetzten Gehölzanpflanzungen umzusetzen sind.

14. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Bebauungsplanung werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierfür wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Hof am 14.07.2021 abgeschlossen.

15. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist"

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

Bayerische Klimaschutzgesetz (BayKlimaG) vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598, 656, BayRS 2129-5-1-U), das durch Art. 9a des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist

Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1221) geändert worden ist

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 683) geändert worden ist

Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (Bay-BodSchVwV), Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, des Innern, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit vom 11. Juli 2000 Nr. 8772.6-1999/3, ber. AllMBl S. 534

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

Strahlenschutzgesetz vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist

Strahlenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Hof, _____
Fachbereich Stadtplanung

Mühlbauer
Bauberrätin