

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Bauleitplanung der Stadt Hof

- 1. Aufhebung des Bebauungsplanes „Rathausenerweiterung“, (Stand 07.08.1987) in einem Teilbereich sowie des Baulinienplanes für den Sigmundgraben (Stand 13.11.1928) in einem Teilbereich**
 - 2. Aufstellung des Bebauungsplanes „Biedermeierviertel“ gemäß § 13a BauGB**
- ### **BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
22.11.2016	Bauausschuss	nicht öffentlich
28.11.2016	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich - der Hofer Neustadt. Abgegrenzt wird es durch den Sigmundgraben im Norden, die Ludwigstraße im Osten, die Schloßgasse im Süden sowie die Theaterstraße im Westen. Die genaue Abgrenzung und die betroffenen Flurnummern sind aus dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung:

Anlass der Planung ist die städtebauliche Entwicklung des Quartiers zu aktivieren.

Das Hofer Biedermeierviertel im klassizistischen Baustil erleidet derzeit einen gravierenden Sanierungsrückstand. Es finden sich Baulücken sowie diverse bestandsgefährdete Gebäude. Im Falle von Abbrüchen und Neubauten können die existierenden Bauhöhen nicht mehr erreicht werden, da das Abstandsflächenrecht hier Grenzen setzt. Die Bauleitplanung ermöglicht mit der Festsetzung von Baulinien eine geregelte städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Bestandes sowie des Denkmalschutzes.

Zudem wird für das Quartier derzeit ein Sanierungsgebiet ausgewiesen. Dieses dient insbesondere der Förderung von Umbauten im Bestand. Steuerliche Begünstigungen in Form von Sonderabschreibungen können von den Bauherren hierdurch in Anspruch genommen werden.

Mit der Festsetzung eines Kerngebietes, in welchem Wohnen explizit zulässig ist, soll das innerstädtische Verwaltungs-, Kultur- und Handelsviertel zum attraktiven urbanen Raum mit vielfältiger Nutzung werden. Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hof, in Kraft seit dem 31.10.1984, stellt die zu überplanende Fläche als Mischgebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf im Bereich des Rathauses dar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs.2 Nr.2 berichtigt und zu einem Kerngebiet geändert.

Verfahren § 13a BauGB:

Das Bebauungsplanverfahren soll entsprechend § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten,
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 7 ha,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Erleichterung für das geplante Verfahren besteht hierbei (Fläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m²) in einer überschlüssigen Prüfung möglicher erheblicher umweltrelevanter Auswirkungen. Von einer ausführlichen Umweltprüfung und dem daraus resultierenden Umweltbericht kann abgesehen werden. Weiterhin kann auf die frühzeitige Bürger- sowie Behördenbeteiligung verzichtet werden.

Das Bauleitverfahren hat bislang folgenden Verfahrensschritt durchlaufen:

- Beteiligung von umweltrelevanten Trägern zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB vom 07.09.2016 bis 30.09.2016

In den Stellungnahmen äußerte sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kritisch zu angedachten Bauhöhen. Die Anregungen wurden aufgegriffen und in die Planungen eingearbeitet.

Weiterhin wurde von der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Falle vom Auffinden von Brutplätzen von Gebäudebrütern geeignete cef-Maßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) vorzusehen sind. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden den baulichen Eingriffen zeitlich vorgezogen. Entsprechende Festsetzungen regelt der Bebauungsplan.

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung der Planunterlagen (Bebauungsplanentwurf und Begründung mit Anlage 1 Vorprüfung des Einzelfalls) für die Dauer eines Monats.

Informationen zu umweltrelevanten Aspekten wie die Umweltauswirkungen der Planung sowie deren Wechselwirkungen sind in der Vorprüfung des Einzelfalls beschrieben und bewertet.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen:

- den Bebauungsplan „Rathausenerweiterung“ (Stand 07.08.1987) in einem Teilbereich aufzuheben sowie den Baulinienplan für den „Sigmundsgraben“ (Stand 13.11.1928) in einem Teilbereich aufzuheben
- den Entwurf des Bebauungsplanes „Biedermeierviertel“ und der Begründung mit Anlage 1 Vorprüfung des Einzelfalls

zu billigen

und

- die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes „Biedermeierviertel“

zu beschließen.

Folgende Unterlagen bilden Beschlussbestandteile:

- Bebauungsplan, M 1:1.000 (Stand 07.11.2016)
- Begründung (Stand 07.11.2016)
- Anlage 1 der Begründung Vorprüfung des Einzelfalls
- in Teilbereichen aufzuhebende Bebauungspläne Din A4

II. In die Sitzung des Bauausschusses am 22.11.2016
zur Vorberatung

III. In die Vollsitzung des Stadtrates am 28.11.2016
zur Beschlussfassung

IV. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 14.11.2016
UNTERNEHMENSBEREICH 4

Pischel
Stadtdirektor

Anlagen:

(04) Vorprüfung Einzelfall_08_11_16
(06) Begründung Biedermeierviertel 08_11_16
BPlan für-BilligungAuslegungsbeschluss_07-11-2016
I-291_Rathausenerweiterung
I-7_Baulinienplan-für-den-Sigmundsgraben